



IC.SK, s.r.o.
Žilinská 16
817 78 Bratislava 15

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS ORM 35118/17-5052	Ing.arch.Hanulcová	28.09.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Americana s.r.o., Bratislava		
investičný zámer:	BISTRO		
žiadosť zo dňa:	10.01.2017		
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby		
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie		
spracovateľ dokumentácie:	cakov+partners, Ing.arch. Kalin Cakov, reg.č. 0425 AA		
dátum spracovania dokumentácie:	10/2016		

Predložená dokumentácia rieši: zástavbu solitérov stavebných objektov s prípojkami inžinierskych sietí, parkovacie plochy, parkové a sadové úpravy v lokalite Krče. Zameranie prevádzkového objektu je poskytovanie služieb verejnosti v oblasti reštauračných služieb spojených s predajom miestnych výrobkov a samostatnú časť budú tvoriť administratívne priestory sídla spoločnosti. Dominantným prvkom priestoru je stavebný objekt Bistro & Market. Súčasťou areálu sú plochy zelene, chodníky, spevnené plochy, komunikácie a parkoviská. Objekt Bistra je dvojpodlažná budova určená pre služby stravovania, obchodu a administratívy. Na 1.NP sa nachádza bistro, market, zázemie. Na 2.NP je situovaná administratíva, technológia a sociálne zázemie pre 12 zamestnancov a 75 návštevníkov.

Dopravné napojenie je riešené z komunikácie Zárubová ul. cez areálovú komunikáciu. Statická doprava je riešená v počte 24 parkovacích miest situovaných pri areálovej komunikácii na vlastnom pozemku. Prístup peších je riešený po chodníkoch pre peších prepojených na chodníky zóny Krče.

Objektová skladba:

SO1 Pozemné stavebné objekty:

SO 102 Bistro

SO 104 Oplotenie

SO 105 Drobná architektúra a sadové úpravy

SO2 Komunikácie a spevnené plochy:

SO 201 Areálové komunikácie

SO 202 Areálové spevnené plochy a chodníky

SO3 Vodné hospodárstvo:

SO 301 Vodovodná prípojka a areálový rozvod

SO 302 Prípojka splaškovej kanalizácie a areálový rozvod

SO 303 Dažďová kanalizácia a areálový rozvod

SO 304 Zaolejovaná kanalizácia a ORL

SO4 Elektrorozvody:

SO 401 Prípojka NN

SO 402 Areálový rozvod NN

SO 403 Areálové osvetlenie a rozvod

SO5 Zásobovanie plynom:

SO 501 Pripojovací a areálový plynovod

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods.3, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód regulácie S

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**, pre ktoré je definovaný **kód S**: rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre predmetné územie bol spracovaný **Územný plán zóny Záhorská Bystrica - Krče**, schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica č. 485/2006 dňa 13.09.2006, a vyhlásený všeobecne záväzným nariadením Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica č. 2/2006 zo dňa 28.09.2006. Dňa 13.04.2015 schválilo Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica Uznesením č.38/2015 záväznú časť Zmien a doplnkov č.1/2014 ÚPN-Z Záhorská Bystrica - Krče, Sektory A, C. V Zmenách a doplnkoch č.1/2014 ÚPN Z Krče v **Sektore C** sa stanovuje záväzná regulácia funkčného využitia plôch pre umiestňovanie stavieb, riešenie dopravy, trasovanie inžinierskych sietí ako aj ostatné záväzné regulatívy v znení platného ÚPN zóny Krče.

Predmetné pozemky sa nachádzajú v **bloku c9**, pre ktorý je záväzná nasledovná regulácia:

- záväzná výstavba polyfunkčných budov pre občiansku vybavenosť maximálne štvorpodlažných s ustúpeným podlažím, resp. s podkrovím.
- spôsob zastavania - kompaktná líniová zástavba (soliterna zástavba pozdĺž komunikácii)
- max. výška zástavby = 15,5
- počet podzemných podlaží = 1
- max. počet nadzemných podlaží = 4
- počet ustupujúcich podlaží = 1
- max. koeficient zastavanej plochy = 0,35
- max. index podlažných plôch = 1,575
- max. koeficient stavebného objemu = 4,725
- min. koeficient voľnej zelenej plochy = 0,30

Základné údaje z predloženej PD:

Plocha riešeného územia = 3445,68m²

- parc.č. 2659/89 o výmere 4564m² z toho riešené územie = 2933,03m²
- parc.č. 2659/119 o výmere 559m² z toho riešené územie = 512,65m²

Max. výška objektu = 11,00m - vyhovuje

Počet NP = 2 - vyhovuje

Počet ustúpených podlaží = 0 - vyhovuje

Počet PP = 0 - vyhovuje

Zastavaná plocha celkom = 482,73m²

Podlažná plocha celkom = 679,34m²

Stavebný objem celkom = 3910,12m³

Plocha zelene = 1262,05m²

Koeficient zastavanej plochy = 0,140 - vyhovuje

Index podlažných plôch = 0,197 - vyhovuje

Koeficient stavebného objemu = 1,135 - vyhovuje

Koeficient voľnej zelene = 0,366 - vyhovuje

Prevádzkový objekt je navrhovaný v súlade s Územným plánom zóny Krče, zachováva spôsob zastavania – kompaktná líniová zástavba, jeho architektonické stvárnenie zodpovedá funkčnému využitiu, spĺňa stanovenú reguláciu daného územia a rešpektuje konfiguráciu terénu. Je určený pre poskytovanie služieb verejnosti v oblasti stravovania, obchodu a administratívy.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby	BISTRO
na parcele číslo:	2659/89, 2659/119
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	lokalita Krče

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

- z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia odporúčame:

- pešie chodníky riešiť v nadväznosti na priechody pre chodcov (pri okružnej križovatke) ako aj zastávky MHD

- z hľadiska ochrany životného prostredia žiadame:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa §140a ods.2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods.3 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal. Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica + potvrdená situácia
Magistrát – ODP