



Váš list číslo/zo dňa
18.9.2017

Naše číslo
MAGS OUIIC
52824/2017 - 387941

Vybavuje/linka
Ing. Petrová / kl.491

Bratislava
16.3.2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti, ktorým sa

- nahrádza v plnom rozsahu *Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti, č. MAGS ORM 55690/12 – 437111 zo dňa 19.02.2014,*
- čiastočne mení a dopĺňa *Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti, č. MAGS ORM 53198/14 – 302805 zo dňa 16.09.2014 a Zmena záväzného stanoviska č. MAGS ORM 53198/14-302805 hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti vydaná pod č. MAGS OUIIC 53763/15 – 344779 zo dňa 19.11.2015*

investor:	neuvedený
investičný zámer:	„Terasový dom 2“ - novostavba, ul. M. Granca
žiadosť zo dňa:	20.9.2017, doplnenie podania zo dňa 14.3.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o umiestnení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Michal Poljak, * 2330 AA*
dátum spracovania dokumentácie:	09/2017 (pôvodne predložené riešenie); upravené riešenie z 03/2018

K investičnému zámeru : „Brižite“ – Bytový dom a Objekt prechodného ubytovania, na pozemkoch parc.č. 3510/22, 3510/23, 3510/24, 3510/25 a 3510/28 v k.ú. Dúbravka, vydalo Hlavné mesto SR Bratislava *Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti, pod č. MAGS ORM 55690/12 – 437111 zo dňa 19.02.2014*, na podklade projektovej dokumentácie vypracovanej Ateliérom 3M, s.r.o., Ing. arch. M. Pokrivčákom v 06/2012, s doplnkom 10-2013 a 01-2014 (koordináčna situácia).

K investičnému zámeru : “Obytný súbor C – Terasový dom“, na pozemkoch parc.č. 3503/17, 3503/18, 3503/19, 3503/20, 3503/21 a 3502/9 v k.ú. Dúbravka, vydalo Hlavné mesto SR Bratislava *Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti, pod č. MAGS ORM 53198/14 – 302805 zo dňa 16.09.2014 a Zmenu záväzného stanoviska č. MAGS ORM*

53198/14 – 302805 hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIČ 53763/15 – 344779 zo dňa 19.11.2015. Podkladom k vydaniu záväzného stanoviska bola projektová dokumentácia v stupni pre územné rozhodnutie, vypracovaná VAVRICA ARCHITEKTI, s.r.o. v 07/2014; podkladom k vydanej zmene dokumentácia vypracovaná v 09/2015.

Predložená dokumentácia rieši :

novostavbu bytového domu na pozemkoch, na ktorých bol riešený investičný zámer „Brižite“ – Bytový dom a Objekt prechodného ubytovania s vydaným súhlasným záväzným stanoviskom č. MAGS ORM 55690/12 – 437111 zo dňa 9.02.2014.

Zároveň navrhovaná novostavba bytového domu čiastočne zasahuje aj do odsúhlaseného riešenia stavby: „Obytný súbor C – Terasový dom“, s vydaným súhlasným záväzným stanoviskom č. MAGS ORM 53198/14 – 302805 zo dňa 16.09.2014, vrátane zmeny záväzného stanoviska vydaného pod č. MAGS OUIČ 53763/15 – 344779 zo dňa 19.11.2015.

Novostavba bytového domu sa navrhuje na pozemkoch parc.č. 3509, 3510/22, 3510/23, 3510/24, 3510/25 v k.ú. Dúbravka, vrátane dopravného napojenia a napojenia na technickú infraštruktúru aj v pozemkoch parc.č. 3503/21, 3503/17, 3503/20 a 3502/9 v k.ú. Dúbravka. Hmotovo-priestorovo má bytový dom dve podzemné podlažia (z toho 1 čiastočne vnímateľné nad terénom); v nadzemnej časti je stavba riešená v dvoch vizuálne samostatných 4 podlažných hmotách (blokoch) s riešeným „medziblokovým“ priestorom s vegetačnou úpravou, určeným na voľnočasové aktivity a oddych. Celkovo sa v bytovom dome navrhuje 27 bytov. Na 2.PP nepravidelného obdĺžnikového tvaru sa navrhujú spoločné komunikačné priestory, technické priestory, sklady a parkovacie miesta v celkovom počte 52 p.m. s dopravným napojením cez vstupnú rampu z podzemnej garáže susedného objektu „Obytný súbor C – Terasový dom“. Na 1.PP s pôdorysným tvarom písm. „U“ sa navrhuje celkovo 7 bytov s predzáhradkami, resp. terasami, dve kotolne, sklady, spoločné komunikačné priestory; od úrovne 1.NP – 3.NP sa na každom podlaží oboch blokov navrhujú 3 byty s balkónmi a spoločné komunikačné priestory; na 4. NP sa v každom bloku navrhuje 1 byt so zimnou záhradou a balkónmi. Prestrešenie blokov sa navrhuje plochými strechami; prestrešenie „medziblokového“ priestoru (strecha 1.PP) sa navrhuje plochou strechou s vegetačnou úpravou. Súčasťou riešenia sú aj terénne úpravy; oporné múry a spevnené plochy.

Dopravné napojenie sa navrhuje z ul. Martina Granca cez vstupnú rampu podzemného podlažia objektu „Obytný súbor C – Terasový dom“; peší prístup sa navrhuje z ul. Martina Granca chodníkom o š. 2,0m.

Ďalej sa navrhuje napojenie na technickú infraštruktúru v území navrhovanými prípojkami vody, kanalizácie, plynu a NN s napojením na verejné rozvody v ul. Martina Granca; súčasťou návrhu je aj osadenie chráničky HDPE (prípravná fáza). Dažďové vody zo striech, spevnených plôch a komunikácií budú odvádzané do retenčnej nádrže a následne do vsakovacej studne.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v dokumentácii):

- plocha pozemku: 4012 m² (parc.č. 3509, 3510/22, 3510/23, 3510/24, 3510/25)
- zastavaná plocha : 1175 m²
- plocha zelene: 1774 m² (rastlý terén), 53 m² (hr. substrátu min. 1m – koef. zápočtu 0,5), zeleň na streche : 830 m² (hr. substrátu min. 20 cm – koef. zápočtu 0),
- podlažná plocha nadzemnej časti bytového domu: 2443 m²,
- spevnené plochy: 495 m²,
- intenzita využitia územia: IZP = 0,29, IPP = 0,60, KZ = 0,45

Predloženým riešením dochádza (oproti pôvodne odsúhlasenému riešeniu stavby: „Brižite“ – Bytový dom a Objekt prechodného ubytovania) o.i. k zmenám v rozsahu: hotovopriestorového riešenia a usporiadania; funkčného využitia stavby; čiastočne k zmene typologického druhu stavby (pri objekte prechodného ubytovania); podlažnosti a intenzity využitia územia; rozsahu záujmového územia; spôsobu dopravného napojenia (zrušenie dopravného napojenia z Homolovej ul.) a k odstráneniu parkoviska.

Na základe uvedeného sa týmto **Záväzným stanoviskom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti** nahrádza v plnom rozsahu *Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti, č. MAGS ORM 55690/12 – 437111 zo dňa 9.02.2014.*

Ďalej navrhovaným dopravným napojením bytového domu, cez vstupnú rampu z podzemnej garáže stavby : „Obytný súbor C – Terasový dom“ dôjde k zníženiu celkového počtu parkovacích miest v predmetnej stavbe zo 47 na 44 a dopravnému napojeniu podzemnej garáže stavby „Terasový dom 2“ cez navrhovanú vstupnú rampu.

Z uvedených dôvodov, Hlavné mesto SR Bratislava mení podľa § 140b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov text zmeny záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. MAGS OUIČ 53763/15 – 344779 zo dňa 19.11.2015 takto:

pôvodný text :

„ veľkosť riešeného územia: 2754 m²

zastavaná plocha: 825 m²

počet parkovacích miest spolu: 47 “

sa nahrádza textom :

„ veľkosť riešeného územia: 2754 m²

zastavaná plocha: 825 m²

počet parkovacích miest spolu: 44 “

Zároveň sa dopĺňa nasledujúce znenie: „Na úrovni podzemného podlažia sa navrhuje vjazd pre zabezpečenie dopravného napojenia podzemnej garáže navrhovanej na úrovni 2.PP bytového domu „Terasový dom 2“, na pozemkoch parc.č. 3509, 3510/22, 3510/23, 3510/24, 3510/25 v k.ú. Dúbravka.

Ostatný text Zmeny záväzného stanoviska č. MAGS ORM 53198/14-302805 hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti, vydanéj pod č. MAGS OUIČ 53763/15 – 344779 zo dňa 19.11.2015 zostáva v platnosti.

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 pozemky parc. č.

3509, 3510/22, 3510/23, 3510/24, 3510/25, 3503/21, 3503/17, 3503/20 a 3502/9 v k.ú. Dúbravka na ktorých sa navrhuje novostavba bytového domu vrátane napojenia na dopravnú a technickú infraštruktúru v území, (ďalej záujmové pozemky v príslušnom gramatickom tvare), stanovuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, (ďalej ÚPN) funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód reg. C**

Funkčné využitie územia:

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 požiarnu

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Z hľadiska regulácie funkčného využitia plôch a intenzity využitia riešeného územia je predložená dokumentácia pre územné rozhodnutie **v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Navrhovaný 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:	„Terasový dom 2“
na pozemkoch parc.č. :	3509, 3510/22, 3510/23, 3510/24, 3510/25, 3503/21, 3503/17, 3503/20 a 3502/9
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Martina Granca

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 využitia územia funkčnej ploche právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom,

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- vhodnosť navrhovaného odvádzania dažďových vôd do vsaku požadujeme overiť inžiniersko-geologickým a hydro-geologickým posúdením vhodnosti záujmového územia,
- upozorňujeme, že západná časť záujmových pozemkov sa nachádza v ochrannom pásme lesa,
- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia odporúčame spevnené plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, (napr. zatravnovacími tvárniciami),
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme riešiť projekt sadových úprav vyváženou kombináciou zelene a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- v predmetnej lokalite evidujeme viacero významných trás inžinierskych sietí, vrátane ochranných pásiem, ktoré je potrebné v území rešpektovať a pred začatím zemných prác požadujeme trasy presne zamerať, vytyčiť a vykonať príslušné opatrenia,
- konštatujeme, že v predloženej dokumentácii uvádzaná stavba „Terasový dom 1“ predstavuje stavbu „Obytný súbor C – Terasový dom“,

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- záujmovým územím prechádzajú pešie rase vedúce z existujúceho sídliska do prírodného prostredia masívu Devínskej Kobyly. Požadujeme zachovať pešie prepojenia z lokality Homolova a Brižite do prírodného prostredia masívu,
- prepojením podzemnej garáže budú zrušené 3 parkovacie miesta v objekte „Obytný súbor C – Terasový dom“. V garáži navrhovaného bytového domu sú navrhované 3 parkovacie miesta naviac oproti vypočítanej potrebe, teda navrhovaným riešením nedôjde k deficitu parkovacích miest,

UPOZORNENIE:

Týmto Záväzným stanoviskom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti **sa v plnom rozsahu nahrádza** vydané záväzné stanovisko hlavného mesta č. MAGS ORM 55690/12 – 437111 zo dňa 19.2.2014.

Týmto Záväzným stanoviskom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti **sa čiastočne mení a dopĺňa** znenie záväzného stanoviska hlavného mesta č. MAGS ORM 53198/14 – 302805 zo dňa 16.09.2014, vrátane jeho zmeny vydané pod č. MAGS OUIC 53763/15 – 344779 zo dňa 19.11.2015. Toto záväzné stanovisko tvorí neoddeliteľnú súčasť Záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 53198/14 – 302805 zo dňa 16.09.2014 a súčasť Zmeny záväzného stanoviska č. MAGS ORM 53198/14 – 302805 hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti, vydané pod č. MAGS OUIC 53763/15 – 344779 zo dňa 19.11.2015.

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

Prílohy: situácia, Rez B - B

Co: MČ Bratislava – Dúbravka + prílohy
MAGS - OUIC archív, MAGS – OSRMT