

SO 301 Vodovodná prípojka
 SO 302 Kanalizačná prípojka splaškovej kanalizácie
 SO 303 Kanalizačná prípojka dažďovej kanalizácie
 SO 304 ORL+ zaolejovaná kanalizácia
 SO 401 Káblová prípojka NN
 SO 402 Areálové osvetlenie
 SO 403 Tepelná prípojka
 SO 501 Prípojky SL operátorov – príprava
 SO 601 Parkoviská, spevnené plochy, chodníky
 SO 701 Sadové úpravy pre bytový dom

Prevádzkový súbor: PS 001 DOST

Výškové osadenie objektu je navrhované na úrovni $\pm 0,000 = +191,80$ m.n.m. B.p.v. na 1. NP. Funkčné využitie jednotlivých podlaží je navrhované nasledovné:

- 1.NP ($\pm 0,000$ m) – 2 x nebytový priestor, OST, elektromerňa, 6x parkovacie státie, komunikačné jadro s jedným výťahom,
- 2.NP (+2,900 m) – 2x nebytový priestor pre administratívu, 5x bytová jednotka, komunikačné jadro s jedným výťahom,
- 3.NP (+5,800 m) – 2 x apartmán, 5x bytová jednotka, komunikačné jadro s jedným výťahom,
- 4.NP (+8,700 m) – 2 x apartmán, 3x bytová jednotka, komunikačné jadro s jedným výťahom,
- 5.NP (+11,600 m) – 1x bytová jednotka, komunikačné jadro s jedným výťahom,

Spolu je v objekte navrhovaných 14 bytových jednotiek, z toho päť 1,5-izbových, tri 2- izbové, päť 3-izbových, jedna 4-izbová.

Prestrešenie objektu je riešené sústavou plochých striech s max. úrovňou atiky na kóte +14,98 m.

Statická doprava je riešená formou vonkajších parkovacích státí v počte 24 a 6 státí v rámci 1.NP objektu. Spolu je pre objekt navrhovaných 30 parkovacích státí.

Objekt bude napojený prípojkami inžinierskych sietí na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn a rozvody NN. Objekt bude vykurovaný prostredníctvom odovzdávacej stanice tepla napojenej na horúcovod v správe BAT a.s.

Bilančné údaje uvedené v projektovej dokumentácii:

Pozemky sa nachádzajú v dvoch funkčných plochách pričom ich celková výmera je 2392,00 m². Z toho vo funkčnej ploche č. 201 - Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, je plocha riešeného územia 2217,2 m², z ktorého zastavaná plocha tvorí 520,70 m² započítateľná plocha zelene je 709,4 m², spevnené plochy majú výmeru 690,4 m² a celková podlažná plocha nadzemných podlaží je 1762,4 m².

Vo funkčnej ploche č. 1110 - Parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, je plocha riešeného územia 174,8 m², z toho spevnené plochy majú výmeru 69,3 m² a započítateľná plocha zelene na teréne je 105,5 m². Vo funkčnej ploche pribudnú oproti pôvodnému stavu 3 m² chodníkov, čím ubudnú 3 m² zelene.

Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche č. 201:

index zastavaných plôch (IZP): 0,23

index podlažných plôch (IPP):0,79
 koeficient zelene (KZ): 0,32

Vyhodnotenie podielov, z hľadiska funkčného využitia na celú funkčnú plochu, uvedené v projektovej dokumentácii je vypracované v rozpore s metodikou územného plánu. Pri výpočte veľkosti podielu bytovej funkcie vychádzal spracovateľ projektovej dokumentácie z disponibilných plôch pre celú funkčnú plochu, bez dodržania stanoveného podielu funkcie bývania do 30% z celkových nadzemných plôch pre celú funkčnú plochu posudzovanú z existujúcej + aktuálne navrhovanej zástavby v záujmovom území .

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 a ods. 4, § 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky registra „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Dúbravka, funkčné využitie územia:

- **Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód D**
- **Parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110 (celý pozemok parc. č. xxxxxxxx a časti pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) stabilizované územie.**

Funkčné využitie územia:

Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkvi a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko-technické a technologické parky, vodné

plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokoempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Časť záujmových pozemkov je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód D.**

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 regulácie D

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie – mestské časti: Dúbravka

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15
				zástavba mestského typu	0,30	0,20
				zástavba rozvoľnená	0,23	0,25

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 (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Funkčné využitie územia:

Parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie,

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: vodné plochy.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

Nepripustné: parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Časť záujmových pozemkov je súčasťou územia, ktoré územný plán definuje ako **stabilizované**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach vo vonkajšom meste:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Uvažovaný zámer nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Novostavba bytového domu HYLA
na parcele číslo:	Reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Dúbravka
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	M.Sch. Trnavského

V súčasnosti sa na riešenej funkčnej ploche s kódom funkcie č. 201- **Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, ktorá má celkovú výmeru 24 574,00 m², nachádzajú dva objekty. Bytový dom Pri Rosničke, ktorého celková zastavaná plocha v zmysle údajov

uvedených na katastrálnom portáli je 1195 m², objekt má 4 plnohodnotné nadzemné podlažia a jedno ustupujúce podlažie. Celková podlažná plocha nadzemných podlaží objektu je 5190 m², z čoho plocha bytovej funkcie je 5120,55 m². Druhým existujúcim objektom v predmetnej funkčnej ploche je objekt Hotela IMET, ktorého zastavaná plocha podľa katastra nehnuteľností je 1569,00 m² a celková plocha jeho nadzemných podlaží je 2602,00 m². Objekt hotela poskytuje ubytovanie, relaxačné a športové služby a teda je možné ho zaradiť z hľadiska funkčného využitia medzi zariadenia športu, telovýchovy, voľného času a ubytovacie zariadenia cestovného ruchu.

Na základe uvedených údajov vychádza v súčasnosti podiel funkcie bývania v riešenej funkčnej ploche na cca 66% a podiel funkcií kvalifikovaných ako občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu tvorí cca 34 %. V dôsledku uvedených skutočností konštatujeme, že už existujúci stav je v rozpore s platným znením územného plánu, v zmysle ktorého je požadovaný podiel funkcie bývania max. do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. V existujúcej funkčnej ploche, nie je možné ďalej navyšovať podiel funkcie bývania, bez predchádzajúceho navýšenia funkcií občianskej vybavenosti.

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.

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: 1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Dúbravka, stavebný úrad + potvrdené prílohy
Magistrát – OUIK, ODI