

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Ing. Barbara Némethová s.r.o.
Švabinského 20
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka: Bratislava
MAGS ORM 47819/13-279574 Ing.arch.Hanulcová 28.10.2013

Vec: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Tirrellus a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, Bratislava
investičný zámer:	Radové domy v obytnej zóne Záhorské sady, Záhorská Bystrica
žiadosť zo dňa: 21.05.2013	doplnená dňa: 20.06.2013 a 14.10.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. OFFICE 110 architekti s.r.o.
dátum spracovania dokumentácie:	05/2013, doplnené o overovaciu štúdiu „Polyfunkčný objekt s materskou škôlkou v obytnej zóne „Záhorské sady“ z 10/2013

Predložená dokumentácia rieši: súbor 12 radových rodinných domov v lokalite Boháčky. Domy sú navrhnuté v dvoch radoch po šesť rodinných domov ide o nepodpivničené dvojpodlažné stavby s ustúpeným druhým podlažím zakončené plochou strechou. Zastavaná plocha RD je prevažne do 100m², rodinné domy typu B s dvojgarážou majú zastavanú plochu do 130m². Projektová dokumentácia bola doplnená o overovaciu štúdiu „Polyfunkčný objekt s materskou škôlkou v obytnej zóne „Záhorské sady“, pozostávajúci z administratívnych priestorov na prízemí, materskej škôlky a z obchodných a reštauračných služieb. Materská škôlka s kapacitou 20 detí sa bude nachádzať na prízemí a poschodí objektu na ploche 325,1m², hospodársky vstup je riešený zo SZ strany átria. Zázemie pozostáva z miestností pre ohrev a výdaj jedál, skladových a technických miestností a miestností pre personál na poschodí. Herňa detí je riešená ako jeden multifunkčný priestor pre pobyt detí vrátane stolovania a spania orientovaný do JZ átria.

Vjazdy na pozemky sú z novopostavených komunikácií (súčasť stavby Obytný súbor Boháčky - technická infraštruktúra, investor Tirrellus, a.s., ku ktorej bolo vydané dňa 08.03.2010 súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta pod č. MAGS ORM 51072/09-295802. Statická doprava je riešená 2 parkovacími miestami pre každý rodinný dom (spolu 24 na vlastnom pozemku na spevnenej ploche alebo v dvojgaráži, krátkodobé parkovacie stojiská pre návštevníkov rodinných domov sú riešené na parkovisku (SO.20) v počte 8 miest.

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:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/59 35 62 35 02/59 35 64 46 VÚB 6327-012/0200 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

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 - **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Intenzita využitia územia:

Pozemky 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.
F	1,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,28	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).

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.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	Radové domy v obytnej zóne Záhorské sady Polyfunkčný objekt s materskou škôlkou v obytnej zóne „Záhorské sady“
na parcele číslo:	3282/192, 284, 172, 173, 174, 305, 306
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	lokality Boháčky

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 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
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Zároveň upozorňujeme, že Mestská časť Bratislava - Záhorská Bystrica podala dňa 18.07.2012 podnet na zmeny a doplnky územného plánu Hl.m.SR Bratislavy, na časť pozemkov parc.č. 2668/1, 3282/1, 3868/1, 3868/5, 3868/7, 3868/6, 3282/197, 3282/93, 3282/159, 3282/191, 3282/192, 3282/173, k.ú. Záhorská Bystrica, v ktorom žiada zmenu funkčného využitia územia s kódom 501, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, s regulačným kódom E a F, na rozvojové územie s funkčným využitím územia kód 501, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti s regulačným kódom C. Zasláné podnety na zmeny a doplnky územného plánu boli zaevidované a v rámci spracovávania nového územného plánu hl.m.SR Bratislavy, resp. zmien a doplnkov, budú posúdené, zvážené a vyhodnotené v rámci potrieb a možností potenciálneho nového osídlenia z viacerých urbanistických a územnoplánovacích aspektov v celomestskom kontexte.

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

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia

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