

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Inžinierska kancelária PARTNER, s.r.o.**  
**Sliačska 13**  
**831 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS ORM 46911/2014-248638

Ing. arch. Hanulcová /199

09. 12. 2014

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

investor:	<b>BA Development II., s.r.o., Bratislava</b>		
investičný zámer:	<b>Bytový dom BD2</b>		
žiadosť zo dňa: 10.04.2014	doplnenie zo dňa:		
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>umiestnenie stavby</b>		
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>		
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Ing. arch. Marek Rudohradský</b>		
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2014</b>		

## **Predložená dokumentácia rieši:**

bytový dom s 5.NP a 1.PP (3.NP a 3.PP), situovaný v lokalite Glavica, s 123 b.j.. V garáži a na teréne sa počíta s 213 pakovacími stojiskami, z toho 26 v garáži a 187 na teréne (z toho 139 na pozemku BD a 48 na susednom existujúcom parkovisku pri OB Glavica na základe nájomnej zmluvy). Bytový dom je navrhovaný s piatimi nadzemnými podlažiami a tromi podzemnými podlažiami. Bytový dom pozostáva z troch krídiel, ktoré budú navzájom prepojené hlavným traktom, ktorý bude vytvárať spolu s ostatnými časťami budovy pôdorys tvaru písmena „E“. Hmota krídiel je terasovito uskakovaná, tak aby z južnej strany budovy vznikli pohodlné terasy.

Dopravne má byť bytový dom napojený na jestvujúcu asfaltovú komunikáciu vedenú v blízkosti OC Glavica s napojením na Eisnerovu ul.

**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 je záujmový pozemok stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

**- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, kód regulácie D**

## **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, 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 podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 62 35

FAX  
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE  
VÚB 6327-012/0200

IČO  
603 481

INTERNET  
www.bratislava.sk

E-MAIL  
orm@bratislava.sk

Parcela je 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.
D	0,9	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV charakteru nákupných, kultúrno-spoločenských a obslužných centier, špecifické areálové zariadenia	0,45	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,
- $\text{podiel započítateľných plôch zelene v území (m}^2\text{)} = \text{KZ} \times \text{rozloha funkčnej plochy (m}^2\text{)}$ .

*Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:*

*Prepočet navrhovaného bytového domu v riešenom území:*

Funkčná plocha OV = 35329m<sup>2</sup>

IZP<sub>max.</sub>, 23% z celkovej plochy územia OV = 8125,7m<sup>2</sup>

IPP<sub>max.</sub> 90% z celkovej plochy územia OV = 31796,1m<sup>2</sup>

KZ<sub>min.</sub>, 25% z celkovej plochy územia OV = 8832,3m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha BD = 3092,1m<sup>2</sup>

Hrubá podlažná plocha BD = 9528,36m<sup>2</sup>

Plocha zelene = 6526,5m<sup>2</sup>

Voľná hrubá podlažná plocha - byty = 9538,8m<sup>2</sup> (30% z IPP)

Voľná hrubá podlažná plocha - OV = 22257,3 m<sup>2</sup>

Z uvedeného vyplýva: IPP = 0,9, IZP = 0,23, KZ = 0,25 - vyhovuje

Voľná zastaviteľná plocha susedného pozemku v danej funkčnej ploche (201 D) = 5033,6m<sup>2</sup>

Voľná hrubá podlažná plocha susedného pozemku v danej funkčnej ploche (201 D) = 22267,74m<sup>2</sup>

Plocha zelene susedného pozemku v danej funkčnej ploche (201 D) = 2305,8m<sup>2</sup>

*Celkové bilancie bytového domu podľa predloženej dokumentácie:*

Zastavaná plocha:

- bytový dom = 2477,6m<sup>2</sup>

- garáž = 614,5m<sup>2</sup>

celkom = 3092,1m<sup>2</sup>

Podlažná plocha:

- byty = 12005,17m<sup>2</sup>

- loggie = 261,1,80m<sup>2</sup>

- terasy = 834,75m<sup>2</sup>

- pivničné kobky = 376,2m<sup>2</sup>

Hrubá podlažná plocha - byty (všetky nadzemné podlažia) = 9528,36m<sup>2</sup> - vyhovuje

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy.

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:	<b>Bytový dom BD2</b>
na parcele číslo:	<b>3263/9</b>
v katastrálnom území:	<b>Devínska Nová Ves</b>
miesto stavby:	<b>lokalita Glavica</b>

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 dopravného plánovania:**

- podľa predloženej dokumentácie objektu SO 06 - Spevnené plochy k bytovému domu BD2 - dopravné riešenie žiadame premietnuť aj do ostatnej časti dokumentácie

**- z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- 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
- 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:**

Stavba zasahuje do ochranného pásma železnice.

Riešenie statickej dopravy oproti pôvodnej PD bolo zmenené - pôvodne statická doprava bola riešená v počte 212 PM z toho 83 v garáži a 129 na teréne pri BD. V predloženej PD z februára 2014 je riešená v počte 213 PM z toho 26 v garáži a 187 na teréne. Došlo k zmene umiestnenia garáže a jej zmenšeniu, pričom k pokrytiu parkovacích potrieb je použité existujúce parkovisko na susednom pozemku pri OC Glavica. T.č. predložená PD rieši statickú dopravu v počte 213 PM z toho 26 v garáži, 187 na teréne - z toho 139 na pozemku BD a 48 na susednom existujúcom parkovisku pri OB Glavica na základe nájomnej zmluvy. *Predložený výpočet nie je korektný* vzhľadom na to, že bol bezdôvodne znížený počet zamestnancov z pôvodných 130 (v pôvodnej PD predloženej k žiadosti z 02/2014) na 52 (uvádzaný vo výpočte t.č. predloženej PD Spevnené plochy). Nakoľko však pre obchodné centrum boli zrealizované parkoviská s dostatočnou rezervou (aj pre pôvodný počet zamestnancov), ktorú je možné využiť pre potreby navrhovaného bytového domu, akceptujeme takéto riešenie statickej dopravy.

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.

V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy hlavného mesta, žiadame tento v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie riešiť samostatne vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie.

Súčasne upozorňujeme, že s ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne prístupovú komunikáciu SO 0601 navrhovanú vo f.tr. C3 zaradiť do siete miestnych komunikácií hl.m. ako miestnu komunikáciu I. resp. II. triedy, avšak odporúčame ju zaradiť do siete miestnych komunikácií..

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 – DNV + potvrdená situácia  
Magistrát – ODP