



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
07.12.2016 MAGS OUIIC 60868/16-419718 Ing. Mosná /59356508 29.05.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„Bytový dom Bojnická – Polyfunkčné centrum Ľubochnianska, II. etapa“, kat. úz. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	15.12.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	PB PROJECT s.r.o., Blumentálska 26, 811 07 Bratislava, Ing. arch. Pavol Bôrik, reg. č. 1118 AA
dátum spracovania dokumentácie:	august 2016

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu bytového domu, ktorý bude nepodpivničený, 5-podlažný a zastrešený plochou strechou. Bytový dom je navrhnutý v rámci výstavby II. etapy plánovaného polyfunkčného centra na Ľubochnianskej ul. Na 1.NP je navrhnutý vstup, zádverie, komunikačné jadro (výťahová šachta, chodba a dvojramenné schodisko) a otvorený parter - kde sú vytvorené spevnené odstavné plochy pre parkovanie vozidiel na prízemí. Na 2.NP až 5.NP sú navrhnuté bytové jednotky, celkovo je v objekte 24 bytových jednotiek s lôggiami, z toho je 16x 1-izbových bytových jednotiek a 8x 2-izbových bytových jednotiek, pre cca 32 obyvateľov, (na každom poschodí sú riešené štyri 1-izbové a dva 2-izbové byty), pričom na každom podlaží sú umiestnené ešte 2 sklady, upratovačka, hygienické zariadenie a hobby miestnosť, len na 5.NP je navrhnutý sklad, hygienické zariadenie, hobby miestnosť a technická miestnosť. Bytový dom má tvar lichobežníka a bude zastrešený plochou nepochôdnou strechou, kde na streche budú umiestnené solárne kolektory. Objekt bude na inž. sieti napojený novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Pre bytový dom je navrhnutých 26 parkovacích miest na úrovni 1.NP a aj na spevnených plochách pri objekte. Dopravný prístup k bytovému domu je riešený cez existujúci vjazd na pozemok parc. č. 17015/108, a to prostredníctvom prístupovej komunikácie, ktorá je z dôvodu priestorových pomerov navrhnutá ako jednopruhová obojsmerná so svetelnou

signalizáciou a je napojená na komunikáciu, ktorá slúži ako vjazd do areálu vozovne DPB a.s. – Jurajov dvor. Z dôvodu potreby zabezpečiť dopravný prístup pre stavbu bytového domu je na prístupovej komunikácii do vozovne navrhnutá nová organizácia dopravy – fyzické ostrovčeky a dopravné značenie. Od bytového domu je popri príjazdovej komunikácii vybudovaný chodník pre chodcov šírky 1,50 m, ktorým sa peší dostanú k najbližšej zastávke MHD na Bojníckej ul. vzdialenej cca 120 m. Celková plocha pozemku je 1443 m², celková zastavaná plocha objektu je 496,50 m², celková podlažná plocha má 1805,52 m², spevnené plochy majú cca 456 m² a plochy zelene tvoria 488,91 m².

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

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parcela č. 17015/108, stanovuje funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód G.**

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 požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena 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.
G	1,8	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

- **ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, rozvojové územie**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných

zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Predmetné územie je priamo dotknuté výhľadovou dopravnou stavbou „*Vonkajší polookruh Lamač – Galvaniho ulica*“, ktorá je plánovaná v zmysle platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby spĺňa regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto a dosahované indexy intenzity vypočítané na záujmový územie sú: IZP = 0,34; KZ = 0,30; IPP = 1,25; pričom podiel bývania v predmetnom bloku je 44,2%. V rámci predloženej grafickej časti projektovej dokumentácie vo výkrese „Situácia 03“ je preukázané aj rešpektovanie územnej rezervy pre výhľadovú dopravnú stavbu „*Vonkajší polookruh Lamač – Galvaniho ulica*“. Uvažovaný 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:	„Bytový dom Bojnická – Polyfunkčné centrum Ľubochnianska, II. etapa“
na parcele číslo:	17015/108
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	lokalita ulíc – Bojnická, Laborecká a Ľubochnianska

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- konštatujeme, že predmetný pozemok je v bezprostrednej blízkosti areálu vozovne MHD – v predmetnej lokalite je nepretržitý hluk, exhaláty a prašnosť (poukazujeme na zníženú kvalitu bývania a aj pohodu bývania), na základe uvedeného odporúčame, aby investor viacerými technickými možnosťami eliminoval nežiaduce a nepriaznivé vplyvy v danej lokalite, a to použitím rôznych protihlukových opatrení (napr.: dodržať zvukovoizolačné vlastnosti konštrukcii, zvýšiť zvukovoizolačné vlastnosti deliacich konštrukcii, okenných otvorov a pod.)

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 budúcich majetko - právnych vzťahov:

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

ODPORÚČANIE:

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI