



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 40612/19-82747 Ing. arch. Barutová 24.4.2019

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	V-Tranz, s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Nájomný bytový dom
žiadosť zo dňa:	25.2.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Mária Kubečková
dátum spracovania dokumentácie:	09/2018
súhlasné stanovisko MČ Bratislava - Petržalka	č. 8440/2018/12-OURaD/34535 zo dňa: 17.10.2018

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu 3-podlažnej nepodpivničenej budovy s nájomnými bytovými jednotkami na Dargovskej ulici v lokalite so zástavbou rodinných domov a drobných prevádzok služieb. Objekt bude dopravne pripojený areálovou komunikáciou šírky 5,50 m na príslušnú miestnu komunikáciu Dargovskú ulicu. Súčasťou riešenia bude aj spevnená plocha pre parkovanie na teréne a prístupový chodník od Dargovskej v šírke 1,50 m.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie veľkého investičného zámeru, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Mária Kubečková, 09/2018).

Riešené územie

Plocha riešeného územia: 1 915 m²
Zastavaná plocha nájomného domu: 435 m²
Podlažné plochy nadzemnej časti zástavby: 1 305 m²
Započítateľné plochy zelene: 774 m²
Počet obytných jednotiek nájomného bývania: 21
Počet parkovacích miest: 24

Urbanistický blok - návrhCelková plocha: 60 776 m²

Zastavaná plocha obytná funkcia:	6 690 m ²
Zastavaná plocha nebytové objekty:	3 573 m ²
Zastavaná plocha spolu:	10 263 m ²
Podlažná plocha nadzemnej časti (bývanie):	8 650 m ²
Podlažná plocha nadzemnej časti (OV):	5 631 m ²
Podlažná plocha spolu:	14 281 m ²
Plocha zelene:	36 297 m ²
Pomer bytovej a nebytovej funkcie:	8 650 : 5 631 = 60,57 % bývanie : 39,43 % OV

Urbanistický blok - súčasný stav

Celková plocha:	60 776 m ²
Zastavaná plocha obytná funkcia:	6 255 m ²
Zastavaná plocha nebytové objekty:	3 573 m ²
Zastavaná plocha spolu:	9 828 m ²
Podlažná plocha nadzemnej časti (bývanie):	7 344 m ²
Podlažná plocha nadzemnej časti (OV):	5 631 m ²
Podlažná plocha spolu:	12 975 m ²
Plocha zelene:	36 732 m ²
Pomer bytovej a nebytovej funkcie:	7 344 : 5 631 = 56,60 % bývanie : 43,40 % OV

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, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č. **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, je stanovené funkčné využitie územia:

zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie **501**, t. j. 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.

Pozemok je súčasťou územia, definovaného ako **stabilizované územie**.

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.

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).

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:

Na riešené územie - návrh:

IPP	0,68
IZP	0,22
KZ	0,40

Na urbanistický blok - súčasný stav:

IPP	0,21
IZP	0,16
KZ	0,60

Na urbanistický blok – návrh:

IPP	0,23
IZP	0,17
KZ	0,59

Predložená dokumentácia deklaruje, že navrhovaná intenzita využitia územia v rámci urbanistického bloku a spôsob zástavby neprekračuje limity stanovené regulatívami platnej územnoplánovacej dokumentácie. Pomer funkcií v urbanistickom bloku je v súlade so stanovenými regulatívami platnej územnoplánovacej dokumentácie a realizáciou navrhovaného zámeru nedôjde v predmetnom urbanistickom bloku k zásadnému prekročeniu limitov, dosiahnutých v súčasnosti. Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V kontexte s uvedeným konštatujeme, že navrhovaná intenzita využitia územia a spôsob zástavby na vymedzenom riešenom území prekračuje limity intenzity využitia územia dosiahnuté v rámci dotknutého urbanistického bloku, vzhľadom na okrajovú polohu dotknutých stavebných pozemkov a v kontexte s nadväzným rozvojovým územím areálu Matador je však možné navrhovaný zámer akceptovať.

Po posúdení konštatujeme, že uvažovaný zámer nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

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

s umiestnením stavby:	Nájomný bytový dom
na parc. číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Dargovská - Kubínska ulica

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**:

- navrhovaná funkcia nájomných bytov je v súlade s funkčnou reguláciou územia
- parkovacie stojiská zrealizovať v parametroch v súlade s platnými technickými predpismi a STN.
- dažďové vody v max. miere riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- v kapitole el. energia, plyn, teplo doplniť chýbajúce bilancie
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislava

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- „V zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích

plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami. ”

ODPORÚČANIE:

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami.
- ploché strechy na objektoch 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).
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: – potvrdená situácia
3 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát – OSRMT, ODI, OUIK – archív