



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 41195/2017 – 80746 Ing. Petrová / kl.491 2.10.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„Novostavba rodinného domu, Pod záhradami, parc.č. 1033 v k.ú. Dúbravka“
žiadosť zo dňa:	30.3.2017, doplnená dňa 18.7.2017 a 20.9.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	SP
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Alexander Vágner * 0867 AA*
dátum spracovania dokumentácie:	02/2017 a 07/2017
doložené doklady:	- projektová dokumentácia (časť architektúra) z 2/2017, - projektová dokumentácia (časť architektúra) z 7/2017 (celková situácia, situácia koordinačná, zastavovacia situácia, situácia – uličný pohľad), - súhlasné stanovisko m.č. Bratislava – Dúbravka č. OÚR-2537/1521/2017/Be z 20.2.2017 - splnomocnenie zo dňa 8.2.2017

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu izolovaného, dvojpodlažného rodinného domu, na ul. Pod záhradami, s prestrešením plochou strechou, v ktorom sa navrhuje jeden 5-izbový byt s príslušenstvom. Na 1.NP sa navrhuje hlavný vstup, technické zázemie a tzv. denná časť (garáž, komunikačné priestory, technická miestnosť, hygienické zázemie, kuchyňa, jedáleň, obývacia izba); na 2.NP sa navrhuje nočná časť (komunikačné priestory, galéria, hygienické zázemie, technická miestnosť, šatníky, 4 izby a pracovňa). Nároky na statickú dopravu sú riešené v dvojgaráži na 1.NP rodinného domu a na spevnenej ploche v predpolí rodinného domu (2 p.m.).

Dopravné napojenie sa navrhuje z komunikácie Pod záhradami; ďalej sa navrhuje napojenie na technickú infraštruktúru v území (voda, kanalizácia, NN, plyn) vedenú v komunikácii Pod záhradami. Odvod dažďových vôd sa navrhuje do vsaku.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v dokumentácii):

- plocha pozemku: 789 m²
- zastavaná plocha: 195,26 m²
- podlažná plocha (NP): 352,7 m²

- spevnené plochy: 222 m²
- zelené plochy: 411,4 m²
- intenzita využitia územia: IZP: 0,53, IPP: 0,45, KZ: 0,52

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 sú pozemky parc.č. 1033, 1003/7 a 1003/1 v k.ú. Dúbravka, stanovuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej ÚPN), funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **stabilizované územie** vonkajšieho mesta, (parc.č. 1033)
- **námestia a ostatné komunikačné plochy**, (parc.č. 1003/7, 1003/1 – napojenie na verejné inžinierske siete)

Funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok 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, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v

obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

- **námestia a ostatné komunikačné plochy** sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Intenzita využitia územia: pozemky sú súčasťou územia, ktoré územný plán klasifikuje 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. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Novostavba rodinného domu z hľadiska navrhovanej funkcie, patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy (č.f. 102). Rodinný dom navrhovanou podlažnosťou, stavebno – technickým a objemovým riešením a navrhovanou intenzitou využitia pozemku parc.č. 1033 v k.ú. Dúbravka, rešpektuje charakteristické princípy stabilizovaného územia funkčnej plochy.

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:	„Novostavba rodinného domu, Pod záhradami, parc.č. 1033 v k.ú. Dúbravka“
na pozemkoch parc.č.:	1033, 1003/7 a 1003/1
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Pod záhradami

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,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav a ku kolaudácii preukázať ich realizáciu,
- navrhované spevnené plochy (vrátane parkovacích státí) odporúčame riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zo zatrávňovacích tvárnic),
- zachytávanie dažďových vôd na vlastnom pozemku hodnotíme kladne,
- odporúčame plochú strechu v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačnú, (nepochôdznu strechu ako extenzívnu (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm),

- kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad umiestniť 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- konštatujeme, že uvádzaná výslednica intenzity využitia územia IZP: 0,53, IPP: 0,45, KZ: 0,52 nie je vyhodnotená v zmysle metodiky územného plánu. Podľa nami vykonaného prepočtu, dosahujú prvky intenzity využitia územia z celkovej výmery pozemku 789 m² nasledujúce hodnoty: IZP: 0,25, IPP: 0,45 a KZ: 0,47. K územnému konaniu, požadujeme údaje týkajúce sa intenzity využitia územia opraviť (v textovej aj grafickej časti) v zmysle metodiky ÚPN,
- upozorňujeme, že navrhovaná „pracovňa“ na 2.NP rodinného domu nespĺňa znenie čl. 7.2.1 písm. a) STN 34301, t.zn. nie je obytnou miestnosťou,

z hľadiska záujmov oddelenia dopravného inžinierstva:

- z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia nemáme pripomienky,

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

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: situácia koordinačná (07/2017), Rezy A-A, B-B (2/2017),

Co: MČ Bratislava – Dúbravka + prílohy
Magistrát – GTI, ODI