



**I.P.B partner – združenie podnikateľov
Ing. Pavol Bobula - IPB
Orenburská 17A
821 06 Bratislava 214**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
24.11.2015 MAGS OUIIC 57225/15-382469 Ing. Mosná /59356508 01.02.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	MOLTOPRO REAL GROUP s.r.o., Podzáhradná 68, 821 06 Bratislava
investičný zámer:	„Rodinné domy s dvomi bytovými jednotkami“, Popolná ul., kat. úz. Rača
žiadosť zo dňa:	25.11.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Marián Kašovský, reg. č. 2150AA
dátum spracovania dokumentácie:	november 2015

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu 2 samostatne stojacich rodinných domov umiestnených v svahovitom teréne, kde v každom rodinnom dome sú navrhnuté dve 4-izbové bytové jednotky. Rodinné domy majú 2 nadzemné podlažia a zastrešené budú pultovou strechou. Na 1.NP sú navrhnuté vstupy do 2 podobných bytových jednotiek, v každom byte je riešené zádverie, chodba, schodisko, WC, garáž, kuchyňa s jedálňou, obývacia miestnosť a terasa. Na 2.NP je navrhnutá chodba, kúpeľňa, 2 izby, spálňa a balkón. Objekty budú novými prípojkami napojené na inž. siete vedené v komunikácii, a to na vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dopravne sú predmetné pozemky priamo prístupné z Popolnej ul. a následne z ul. Na medzi. Súčasťou stavby je riešená prístupová komunikácia a spevnené plochy, na ktorých sú situované pozdĺžne parkovacie miesta pred rodinnými domami, v celkovej počte 5 miest a 4 parkovacie miesta v garážach, celkovo je statická doprava pre obidva objekty riešená v počte 9 parkovacích miest. Celková plocha pozemku je 1494 m², zastavaná plocha jedného rodinného domu je 191 m², spevnené plochy celkom majú 298 m² a plochy zelene tvoria 727 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 sú záujmové parcely č. 2519/1, 2519/27, 2519/28, 2519/29, 2522/21, 2504/24, 2504/23 a 2445/6, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.**

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.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vonkajšom meste, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: IPP 0,51; IZP 0,25; Kz 0,49. 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:	Rodinné domy s dvomi bytovými jednotkami
na parcele číslo:	2519/1, 2519/27, 2519/28, 2519/29, 2522/21, 2504/24, 2504/23 a 2445/6
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Poplná ul. a ul. Na medzi

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: nakoľko sa predmetná lokalita nachádza v mieste priletovej a odletovej trate 13/31 Letiska M.R. Štefánika Bratislava s vysokým hlukovým zaťažením z leteckej prevádzky, ktoré

sa bude s rozvojom letiska zvyšovať, je stavebník povinný pri technickom riešení stavby prijať také opatrenia, aby boli zaistené prípustné hladiny hluku a vibrácií;

- odporúčame dodržať aj maximálnu výšku stavebných objektov, vrátane všetkých zariadení umiestnených na strechách budov (komíny, bleskozvody, antény a pod.) a ostatných zariadení umiestnených v predmetnom území, aby neprekročili výšku 10 m nad terénom.

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

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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 fotokópiu situácie, pôdorysov, rezov a pohľadov sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI

