



ORTOKLINIK s.r.o.
Košická 6
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIIC 43403/16-215805, Ing. Petrová /kl.491 23.06.2016
300239

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ORTOKLINIK s.r.o., Košická 6, 821 09 Bratislava
investičný zámer:	„výstavba 2 RD – „Pod Záhradami“
žiadosť zo dňa:	13.04.2016, doplnená 07.06.2016 , 16.06.2016 a 23.06.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Šarafin, * 1433 AA *
dátum spracovania dokumentácie:	REVIZIA č.1 –04/ 2016, aktualizácia z 3.06.2016, Revízia 1-04 – oprava 16.6.2016 (Pôdorys ustúpeného podlažia)

Dokumentácia rieši novostavbu dvoch samostatne stojacich rodinných domov; rodinný dom „A“ s 1. podzemným podlažím, dvomi nadzemnými podlažiami a ustúpeným podlažím a rodinný dom „B“ s dvomi nadzemnými podlažiami a ustúpeným podlažím, s prestrešením pultovými strechami. Terasa nad východnou časťou pôdorysu 2.NP rodinného domu „A“ bude prestrešená pergolou. V rodinných domoch sa navrhujú v každom 3 byty z toho dva mezonetové. Parkovacie státi v celkovom počte 14 státí sú riešené v počte 8 státí na 1.PP. rodinného domu „A“ a 6 státí s kolmým radením, na spevnenej ploche pozdĺž ul. Pod Záhradami. Dopravné napojenie sa navrhuje z ul. Pod Záhradami. Ďalej sa navrhuje napojenie na technickú infraštruktúru v území a preložka zastávky MHD, ako vyvolaná investícia vo vzťahu k navrhovanému spôsobu parkovania a jeho dopravného napojenia .

Plošné bilancie (uvedené v dokumentácii) :

Plošná výmera záujmových pozemkov: 1289 m²

Zastavaná plocha stavbami: rodinný dom „A“: 203,62 m²; rodinný dom „B“ : 189,17 m²

Podlažná plocha : rodinný dom „A“ : 417,03 m² ; rodinný dom „B“ : 362,25 m²

Vonkajšie spevnené plochy a komunikácie : 269,00 m²

Plocha zelene : 627,21 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 :

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc.č. 982/1 v k.ú. Dúbravka stanovuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov funkčné využitie **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 , stabilizované územie vonkajšieho mesta.**

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

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované 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.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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).

Intenzita využitia územia (na podklade nami vykonaných výpočtov) :

Plošná výmera záujmových pozemkov: 1289m²

Zastavaná plocha stavbami: rodinný dom „A“: 203,65 m²; rodinný dom „B“ : 180,175 m²

Podlažná plocha nadzemných podlaží: rodinný dom „A“: 506,35 m²; rodinný dom „B“: 446,135 m²

Vonkajšie spevnené plochy a komunikácie : 286,8 m²

Plocha zelene : 618,4 m²

IZP: 0,29, IPP: 0,7, KZ: 0,48

Rodinné domy patria medzi prevládajúce spôsoby **využitia funkčnej plochy**, miera hmotovo-priestorového riešenia akceptuje charakteristický obraz funkčnej plochy a základné princípy stabilizovaného územia vonkajšieho mesta. Uvažovaný 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:	„výstavba 2 RD – „Pod Záhradami“
na parcele číslo:	982/1
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 architektonického a stavebno - technického riešenia:

- nesmie dôjsť k realizácii plného prestropenia konštrukcie nad terasou na 2.NP v rodinnom dome „A“ , v predloženej dokumentácii riešenej ako pergola (v grafickej časti uvedená ako “šikmá pultová strecha do ulice“). V prípade plného prestropenia (prestrešenia), posledné podlažie presiahne plochu 50% predchádzajúceho podlažia a navrhovaná stavba prekročí limitujúce parametre podlažnosti pre stavbu rodinného domu v zmysle stavebného zákona,

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- v ďalšom stupni dokumentácie riešiť projekt sadových úprav,
- navrhované spevnené plochy (vrátane parkovacích státí) odporúčame riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zatrávňovacie tvárnice),
- v kolaudačnom konaní preukázať realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie,
- 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,

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

z hľadiska záujmov oddelenia dopravného inžinierstva:

- ul. Pod Záhradami je miestnou komunikáciou, v predmetnom úseku s obojsmernou premávkou. Na komunikácii je v priestore pred záujmovým pozemkom existujúca zastávka MHD (linka č. 27), ktorá sa pri danom návrhu parkovacích státí vyžiada preloženie. Vzhľadom na uvedené z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia s umiestnením 2 rodinných domov v zmysle dokumentácie súhlasíme s podmienkou, že návrh novej polohy zastávky bude odsúhlasený spol. Dopravný podnik Bratislava, a.s.,
- s ohľadom na navrhnuté dopravnou – urbanistické riešenie nie je účelné následne prístupovú komunikáciu - rampu do garáže zaradiť do siete miestnych komunikácií hlavného mesta ako miestnu komunikáciu,

UPOZORNENIE:

V dokumentácii pre územné rozhodnutie je potrebné zosúladiť jednotlivé výkresy s prihliadnutím na upravenú zastavanú plochu posledných - ustúpených podlaží; v grafickej aj textovej časti jednoznačne preukázať, že navrhovaná konštrukcia nad terasou na 2.NP rodinného domu „A“ je pergolou a opraviť bilancie týkajúce sa podlažnej plochy pri oboch stavbách. Podľa Územného pánu Hlavného mesta SR Bratislava rok 2007 v znení zmien a doplnkov: „Podlažná plocha je súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií. Pri bilancovaní podlažných plôch sa uvádza zvlášť podlažná plocha nadzemnej a podzemnej časti objektu.“

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: koordinačná situácia (revízia 1-04/2016), pôdorysy 1.PP – UP, pozdĺžny rez (revízia 1-04/2016), pohľady (revízia 1 – 04/2016),

Co: MČ Bratislava – Dúbravka
Magistrát – GTI, ODI