



RAPID - IS
Lombardiniho č. 17
831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 34786/16 - 395580 Ing. Petrová / kl.491 13.07.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	RAPID – IS s.r.o., Lombardiniho 17, Bratislava
investičný zámer:	„Viladom Staré Grunty“
žiadosť zo dňa:	15.12.2015, doplnenie zo dňa 29.2.2016, 4.4.2016 , 15.06.2016 a 11.07.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné konanie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Arch. Gabriel Brogyányi, * 0439 AA *
dátum spracovania dokumentácie:	05/2015

Predložená dokumentácie rieši : novostavbu trojpodlažného bytového domu s podpivničením, pričom 3.NP sa navrhuje ako ustúpené s prestrešením plochou strechou s vegetačnou úpravou. Na 1.PP. sa navrhuje garáž so 14 parkovacími státiami, pivničné kobky, technické zázemie a komunikačné priestory; od 1.NP po 3.NP sa navrhuje celkovo 8 bytov z toho 2 mezonetové (2.NP - 3.NP). Zabezpečenie nárokov na statickú dopravu sa navrhuje v celkovom počte 16 státí (14 v garáží, dve exteriérové státi). Dopravné napojenie stavby sa navrhuje novou komunikáciou, ako predĺženie zaslepenej časti komunikácie Staré Grunty o šírke 5,5m s pravostranným chodníkom o š. 2,0m a jeho napojením na exist. chodník. Súčasťou návrhu je aj napojenie na inžinierske siete a odvodnenie komunikácie .

Základné údaje uvedené v dokumentácii :

- celková plocha pozemkov : 1555 m²
 - zastavaná plocha : 394,9 m²
 - plochy zelene na rastlom teréne : 1001,7 m²
 - plocha nadzemných podlaží : 919,8 m²
- Intenzita zástavby : IZP: 0,253; IPP : 0,591; KZ : 0,644

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. 2963/47, 2963/53, časť pozemkov parc.č. 2963/52, 2960/3, 2960/2, 2960/5, 2960/9 v k.ú. Karlova Ves a prevažná časť pozemku parc.č. 2960/4 v k.ú. Karlova Ves stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 , rozvojové územie, kód regulácie „C“** . Západná a juhozápadná časť pozemku parc.č. 2960/4 v k.ú. Karlova Ves je súčasťou územia v ktorom stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch : **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203 , stabilizované územie**

Funkčného využitia plôch:

a) 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 požiaru 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

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. **Rozvojové územie** je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód reg. C**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- *koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

b) záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203 , stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú, zeleň krajinnú a ekostabilizačnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, vodné plochy, nádrže, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, kompostárne viazané na funkciu, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia: západná a juhozápadná časť pozemku parc.č. 2960/4 v k.ú. Karlova Ves je 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.

Pozn. : novostavba bytového domu sa navrhuje na pozemkoch, resp. ich častiach , ktoré patria do územia, v ktorom územný plán stanovuje reguláciu funkčného využitia plôch: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 , rozvojové územie, kód regulácie „C“ . Investičný zámer nezasahuje do časti pozemku parc.č. 2960/4 v k.ú. Karlova Ves , ktorá je súčasťou územia v ktorom územný plán stanovuje reguláciu funkčného využitia plôch : záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203 , stabilizované územie .

Intenzita využitia územia (na podklade nami vykonaných výpočtov) :

- plošná výmera záujmových pozemkov: 1555 m²

- zastavaná plocha : 402,3 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží : 945 m²
- plochy zelene na rastlom teréne : 994,28 m²
- Intenzita zástavby : IZP: 0,258; IPP : 0,6; KZ : 0,63

Bytový dom rešpektuje max. prípustnú podlažnosť, regulované limity intenzity využitia územia a z typologického hľadiska patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. 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:	„ Viladom Staré grundy “
na parcele číslo:	2963/47, 2963/53 a časti pozemkov parc.č. 2963/52, 2960/4, 2960/3, 2960/2, 2960/5, 2960/9 v k.ú. Karlova Ves
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Staré Grundy

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:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav ,
- navrhované spevnené plochy (vrátane parkovacích státí) odporúčame riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zatrávňovacie tvárnice); prípadné plné oplotenie, resp. oporné múry požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou ,
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území ,
- odporúčame ploché strechy 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) ,
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch odporúčame riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov,
- 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:

- územie, kde sa navrhuje predmetná stavba je súčasťou územia, pre ktoré bola spracovaná Urbanistická štúdia zóny Bratislava – Karlova Ves, Staré Gruntu – Líščie údolie (Ing. arch. Dinaj , júl 2004). Uvedená štúdia bola podkladom pre návrh zmeny funkčného využitia územia v pôvodnej platnej celomestskej územnoplánovacej dokumentácii. Novonavrhaný úsek komunikácie – predĺženie komunikácie Staré Grunty bude mať charakter miestnej komunikácie,
- navrhovaná komunikácia o š. 5,5m s vedením chodníka pre peších o šírke 2,0m, ako predĺženie miestnej obslužnej komunikácie Staré Grunty (f.t. C3), bude vybudovaná až po pozemky, na ktorých sa navrhuje umiestnenie „ Rodinného domu – Staré Grunty“ (investor Ing. V), tak aby bol umožnený vjazd aj na tieto pozemky z novonavrhovanej prístupovej komunikácie a bude mať charakter verejnej miestnej komunikácie,
- v dokumentácii pre stavebné povolenie riešiť navrhované dopravné napojenie - predĺženie miestnej obslužnej komunikácie Staré Grunty, ako samostatný stavebný objekt,
- statickú dopravu požadujeme riešiť výlučne na vlastnom pozemku investora, mimo priestor prístupovej komunikácie v zmysle platnej STN 73 6110/Z2,

UPOZORNENIE:

Do dokumentácie pre územné rozhodnutie premietnuť zmenu tvaru stavebného pozemku (v zmysle situácii, ktoré tvoria prílohu tohto stanoviska).

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 – koordináčna situácia, situácia dopravného riešenia , rezy,

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves
Magistrát – OUIK archív, ODI,