



GERGISAK s.r.o.
Spartakovská 6458/2
917 01 Trnava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
22.08.2016 MAGS ORM 52649/16-345986 Ing.arch.Hanulcová/199 24.10.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	Zóna rodinných domov Bratislava – Záhorská Bystrica
žiadosť zo dňa:	22.08.2016
doplnenie zo dňa:	mailom 20.10.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch.Ing.Ján Kováč, Architects s.r.o., reg.č. 2152AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2016

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu dvoch rodinných domov (SO 01, SO 02) umiestnených na pozemkoch parc.č. 2659/114 a 2659/415 v lokalite Krče, k.ú. Záhorská Bystrica. Rodinné domy sú riešené s 2 bytovými jednotkami, ako dvojpodlažné bez podpivničenia, zastrešené plochou strechou, dopravne prístupné z ulice Pri Vápenickom potoku. Statická doprava je riešená v počte 12 parkovacích stojísk na vlastnom pozemku investora.

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 je záujmový pozemok stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové 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.

Intenzita využitia územia:

Parcely 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 regulácie S**.

Parcely sú súčasťou územia, pre ktoré je definovaný **kód S**: rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre predmetné územie bol schválený **Územný plán zóny Záhorská Bystrica – Krče (ÚPN Z)**. Ostarávateľom predmetného ÚPN Z Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica.

ÚPN Z pre záujmové územie stanovuje nasledovnú reguláciu:

Sektor I.

Regulačný blok I 2, záväznej časti ÚPN Z:

- záväzná výstavba izolovaných rodinných domov a radových rodinných domov, maximálne dvojpodlažných s podkrovím, resp. ustúpeným podlažím.

Pre uvedené pozemky v reg.bloku I 1, I 2 je záväzná nasledovná regulácia:

- spôsob zastavania – izolované a radové rodinné domy
- max. výška zástavby = 9,5
- počet podzemných podlaží = 1 (čiastočné podpivničenie)
- max. počet nadzemných podlaží = 2
- počet ustupujúcich podlaží = 1
- max. koeficient zastavanej plochy = 0,25
- max. index podlažných plôch = 0,625

- max. koeficient stavebného objemu = 1,875
- min. koeficient voľnej zelenej plochy = 0,5

Pri reparcelizácii regulovaného bloku na menšie pozemky pre rodinnú výstavbu formou izolovaných a radových rodinných domov je záväzná nasledovná regulácia, pričom je prípustná reparcelizácia na stanovenú škálu veľkostí pozemkov:

- pri pozemkoch nad 1000m² : Kz = 0,2, Iz = 0,6
- pri pozemkoch 600-1000m² : Kz = 0,22, Iz = 0,5
- pri pozemkoch 600m² : Kz = 0,25, Iz = 0,5

V predloženej dokumentácii uvádzané bilančné údaje sú pre oba rodinné domy identické, s reparceláciou predmetných pozemkov sa neuvažuje :

Plocha pozemku = 1275m²

Zastavaná plocha spolu (SO 01 = 154,89 + SO 02 = 154,89) = 309,78m²

Koeficient zastavanej plochy = 0,2429 = 0,243

Podlažná plocha spolu (SO 01 = 309,6435 + SO 02 = 309,6435) = 619,287m²

Index podlažných plôch = 0,4857 = 0,49

Celkový obostavaný priestor spolu (SO 01 = 1099,72m² + SO 02 = 1099,72m²) = 2199,44m³

Koeficient stavebného objemu = 1,72505098 = 1,725

Celková plocha zelene = 690,47m²

Koeficient voľnej zelenej plochy = 0,541545 = 0,54

Z hľadiska funkčného využitia územia a z hľadiska intenzity využitia územia predložený investičný zámer bol vyhodnotený podľa predloženej projektovej dokumentácie nasledovne :

- spôsob zastavania – izolované rodinné domy - vyhovuje
- výška zástavby = výška atiky plochej strachy = +7,20 od ±0,000 - vyhovuje
- počet podzemných podlaží = 0 - vyhovuje
- počet nadzemných podlaží = 2 - vyhovuje
- počet ustupujúcich podlaží = 0 - vyhovuje
- koeficient zastavanej plochy = 0,243 - vyhovuje
- index podlažných plôch (Ipp) = 0,49 - vyhovuje
- koeficient stavebného objemu (Iso) = 1,725 - vyhovuje
- koeficient voľnej zelenej plochy (Kz) = 0,54 - vyhovuje

Z vyššie uvedeného vyplýva, že 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	Zóna rodinných domov Bratislava – Záhorská Bystrica
na parcele číslo:	2659/114, 2659/415
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	lokalita Krče

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
- 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 riešenia verejného dopravného vybavenia uvádzame:

Podľa spracovaného Územného plánu zóny Krče sa záujmové pozemky nachádzajú v sektore I2, pre ktorý bola vypočítaná potreba 8 parkovacích miest. Stanovený počet parkovacích miest v sektore I2 sa vzťahoval aj na susedný pozemok, ktorý nie je predmetom dokumentácie. Navrhnutým riešením rodinných domov (zhustenie zástavby) dôjde k navýšeniu počtu parkovacích miest pre sektor I2. Územný plán zóny Krče zadefinoval potrebný počet parkovacích miest s ohľadom na stav komunikačnej siete a naň bola posúdená navrhovaná okružná križovatka na Bratislavskej ulici tvoriaca vstup do rozvojového územia. Schválené zmeny a doplnky č.1/2014 Územného plánu zóny Krče obsahujú zníženie intenzity využitia územia a zníženie potrebného počtu parkovacích miest v sektore A z pôvodného počtu 387 na nový 144 v sektore C z počtu 398 na 129. Znížením počtu parkovacích miest v sektore A a C dôjde k vytvoreniu kapacitnej rezervy pre celé územie Krče oproti pôvodne očakávaným intenzitám dopravy v okružnej križovatke na Bratislavskej ulici, ktorá je limitujúcim prvkom dopravnej obsluhy územia. Na základe uvedeného vzhľadom na očakávanú kapacitnú rezervu okružnej križovatky na Bratislavskej ulici považujeme predložené riešenie (s navýšením parkovacích miest v sektore I2) za prijateľné.

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

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica + potvrdená situácia
Magistrát – ODI