



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
30.01.2017 MAGS OUIK Ing. arch. Záhorská/610 13.02.2017
56386/16-378878
31902/17-378878
-19621

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | |
| investičný zámer: | Rodinný dom č.1 a Rodinný dom č.2 |
| žiadosť zo dňa: | 30.01.2017 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Akad. arch. Karol Brna |
| dátum spracovania dokumentácie: | október 2016 |

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu dvoch prízemných, nepodpivničených rodinných domov. Priestorovo sú rodinné domy rozdelené na dve hmoty obdĺžnikového tvaru spojené krčkom. K rodinným domom sú navrhované garáže so spoločenskou miestnosťou rovnakého hmotového riešenia. Rodinné domy sú zatrešené valbovými strechami.

Rodinné domy budú sprístupnené súkromnou vnútroareálovou komunikáciou šírky 3 m, ktorá bude dopravne napojená na príľahlú Hydinársku ulicu.

Nároky statickej dopravy sú navrhnuté 3 parkovacími miestami na pozemkoch stavieb a 3 parkovacími miestami v garážach navrhovaných stavieb.

Celková plocha riešeného územia je 3691 m², ktoré je rozdelené na štyri časti č.1, č.2, č. 3, č.4.

celková plocha pozemku č.1: 1014 m²

spevné plochy: 218m²

zastavaná plocha: 219m² IZP = 0,22

podlažná plocha: 219m² IPP = 0,22

plocha zelene: 577m² KZ = 0,57

celková plocha pozemku č.3: 1011m²

spevné plochy: 95m²

zastavaná plocha: 219m² IZP = 0,22

podlažná plocha: 219m² IPP = 0,22

plocha zelene: 697m² KZ = 0,69

celková plocha pozemku č.2: 1148m²
 spevné plochy: 239m²
 zastavaná plocha: 103m² IZP = 0,11
 podlažná plocha: 103m² IPP = 0,11
 plocha zelene: 806m² KZ = 0,80

celková plocha pozemku č.4: 518m²
 spevné plochy: 147m²
 zastavaná plocha: 103m² IZP = 0,20
 podlažná plocha: 103m² IPP = 0,20
 plocha zelene: 268m² KZ = 0,51

Stavba bude členená na stavebné objekty:

SO 01.1 Rodinný dom č.1
 SO 01.2 Garáž + hobby č.1
 SO 02.1 Rodinný dom č.2
 SO 02.2 Garáž + hobby č.2
 SO 03 Prístupová komunikácia a spevnené plochy
 SO 04 Oplotenie
 SO 05 Vodovod
 SO 06 Kanalizácia
 SO 07 Prípojka NN a areálové osvetlenie
 SO 08 Prípojka STL plynu

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. **5852/122 – 131, 5852/156** stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, kód **C**

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 podkrovia 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

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viaže sa k určenému funkčnému využitiu: málopodlažná zástavba obytného územia, **kód regulácie 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 - 600m 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 | 0,30 | 0,35 |

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Konštatujeme: rodinné domy sú umiestnené vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, **kód regulácie C**, kde sú v prevládajúcej miere rôzne zástavby rodinných domov v územiach slúžiacich 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.

Základné bilančné údaje:

celé riešené území:

veľkosť celého riešeného územia: 3691m²

- zastavaná plocha celkom : 644 m²....IZP = 0,17

- podlažná plocha celkom: 644 m².....IPP = 0,17

- plocha zelene celkom: 2348 m²KZ = 0,64

jednotlivé časti riešeného územia:

pozemok č.1

IZP = 0,220,22 max. - vyhovuje

IPP = 0,220,6 max. - vyhovuje

KZ = 0,570,40 min. - vyhovuje

pozemok č.3

IZP = 0,220,22 max. - vyhovuje

IPP = 0,220,6 max. - vyhovuje

KZ = 0,690,40 min. - vyhovuje

pozemok č.2

IZP = 0,110,22 max. - vyhovuje

IPP = 0,110,6 max. - vyhovuje

KZ = 0,800,40 min. - vyhovuje

pozemok č.4

IZP = 0,200,25 max. - vyhovuje

IPP = 0,200,6 min. - vyhovuje

KZ = 0,51.....0,40 max. - vyhovuje

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: | „Rodinný dom č.1 a Rodinný dom č.2 |
| na parcele číslo: | 5852/122 – 131, 5852/156 |
| v katastrálnom území: | Podunajské Biskupice |
| miesto stavby: | Hydinárska ulica |

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 riešenia dopravného vybavenia:

- z hľadiska celomestskej koncepcie riešenia dopravy v zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov je výstavba navrhnutá v území, ktoré je dotknuté výhľadovým dopravným zámerom mesta - výstavbou „obvodovej“ miestnej obslužnej komunikácie „Lesný hon (Pri trati – Svornosti) funkčnej triedy C1 (konkrétne časť komunikácie Hydinárska – Pri trati) – Riešenie navrhovanej stavby dvoch rodinných domov uvedený dopravný zámer rešpektuje, preukázaná územná rezerva pre výhľadové umiestnenie miestnej obslužnej komunikácie musí byť zachovaná

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

ODPORÚČANIE:**Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
tabuľka C.2.

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