



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 37217/2017 - 37667 Ing. Petrová / kl.491 17.5.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„ Rodinný dom – novostavba “
žiadosť zo dňa:	15.02.2017, doplnená dňa 3.4.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Štefan Minaroviech
dátum spracovania dokumentácie:	02/2017 a 03/2017
doložené doklady:	- projektová dokumentácia (časť architektúra) z 02/2017 - súhlasné stanovisko m.č. Bratislava – Dúbravka - Sprievodná správa a Technická správa z 03/2017 - Situácia a dopravné napojenie stavby z 03/2017

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu izolovaného, nepodpivničeného, dvojpodlažného rodinného domu, na pozemku parc.č. 1022/1 v k.ú. Dúbravka, s prestrešením plochou strechou, v ktorom sa navrhuje jeden 5-izbový byt s príslušenstvom. Na 1.NP sa navrhuje vstup, zádverie, hygienické zázemie, špajza a 2 izby, pričom 1 izba sa navrhuje ako veľkoplošný priestor spolu s kuchyňou a schodiskom; na 2.NP sa navrhujú ďalšie 3 izby, hygienické zázemia a schodiskový priestor spolu s chodbou.

Dopravné napojenie rodinného domu sa navrhuje z komunikácie Pod záhradami, cez spevnenú plochu na parc.č. 1021/2 v k.ú. Dúbravka, susedného rodinného domu. Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 2 státi, sú riešené na spevnenej ploche, na parc.č. 1022/1 v k.ú. Dúbravka.

Ďalej sa navrhuje napojenie na rozvody technickej infraštruktúry v komunikácii Pod záhradami (parc.č. 1003/1 v k.ú. Dúbravka), v trasovaní aj cez pozemky parc.č. 1022/2, 1021/2 v k.ú. Dúbravka; vykurovanie sa navrhuje tepelným čerpadlom.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v dokumentácii):

Plocha pozemku (parc.č. 1022/1 v k.ú. Dúbravka): 597 m²

Zastavaná plocha: 103,95 m²

Podlažná plocha (NP): 186,28 m²

Spevnené plochy: 82,17 m²

Celková úžitková plocha: 153,45 m²
 Intenzita využitia: IZP: 0,17, IPP: 0,31, KZ: 0,7

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. 1022/1, 1022/2, 1021/2 a 1003/1 v k.ú. Dúbravka, na ktorých sa navrhuje novostavba rodinného domu, vrátane dopravného napojenia a napojenia na technickú infraštruktúru, stanovuje územný plán Hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov, funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102 - stabilizované územie**, (parc.č. 1022/1, 1022/2, 1021/2 v k.ú. Dúbravka)
- **námestia a ostatné komunikačné plochy**, (parc.č. 1003/1 v k.ú. Dúbravka)

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.

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

- **námestia a ostatné komunikačné plochy** sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Intenzita využitia územia: pozemky sú súčasťou územia, ktoré územný plán klasifikuje 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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Novostavba rodinného domu z hľadiska navrhovanej funkcie, patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy (č.f. 102). Rodinný dom navrhovanou podlažnosťou, stavebno – technickým a objemovým riešením a navrhovanou intenzitou využitia pozemku parc.č. 1022/1 v k.ú. Dúbravka, rešpektuje charakteristické princípy stabilizovaného územia funkčnej plochy.

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 – novostavba “
na pozemkoch parc.č.:	1022/1 (rodinný dom), 1022/2 , 1021/2 a 1003/1 (dopravné napojenie a technická infraštruktúra)
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 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,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav a ku kolaudácii preukázať ich realizáciu,
- navrhované spevnené plochy (vrátane parkovacích státí) odporúčame riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zo zatrávňovacích tvárnic),
- zachytávanie dažďových vôd odporúčame riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území,

- odporúčame plochú strechu v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačnú, (nepochôdznu strechu ako extenzívnu (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdznu (strešná terasa) ako tzv. intenzívnu vegetačnú strechu (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)),
- kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad umiestniť 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- upozorňujeme, že na 1.NP je navrhované pri odstupovej vzdialenosti 2,0m od parc.č. 1024 okno z obytnej miestnosti. So zreteľom na prípadné budúce využitie pozemku parc.č. 1024 v k.ú. Dúbravka a rovnosť účastníkov konania, požadujeme rešpektovať znenie § 6 ods. 3) a ods.4) vyhl. Ministerstva životného prostredia SR ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie č. 532/2002 Z.Z.,
- konštatujeme, že na podklade nami vykonaného kontrolného prepočtu, dosahujú prvky intenzity využitia územia nasledujúce hodnoty: IZP: 0,17, IPP: 0,327 a KZ: 0,68,

z hľadiska záujmov oddelenia dopravného inžinierstva:

- prejazdom cez spevnenú plochu susedného rodinného domu nesmú byť dotknuté jeho parkovacie státi, t.zn. parkovanie pre rodinný dom na susedných pozemkoch musí ostať v plnom rozsahu zachované,

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:

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: situácia a dopravné napojenie stavby, rez A-A', pohľady,

Co: MČ Bratislava – Dúbravka + príloha
Magistrát – GTI, ODI