



DOMEX spol. s r.o.
Stromová 30
831 01 Bratislava 37

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
04.04.2017	MAGS OUIK 41664/17-86461	Ing. Mosná /59356508	28.09.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	RAČIANSKA PERLA s.r.o., Dopravná 51, 831 06 Bratislava
investičný zámer:	„Výstavba 6 rodinných domov Bratislava - Rača“, lokalita pri ul. „Pri kolíske“, kat. úz. Rača
žiadosť zo dňa:	05.04.2017 a doplnená 19.06.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Jozef Pavelčák, reg. č. 1507 AA a Ing. Danica Baricová, reg. č. 0164*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	marec 2017

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu 6 rodinných domov (pod označením SO 01-SO 06) umiestnených v lokalite „Knížkova dolina – Horná Záhumenica“, pri ul. Pri kolíske, ktoré sú pôdorysne aj dispozične identicky riešené. Objekty majú pôdorys obdĺžnika, o rozmeroch 10 m x 13 m, sú nepodpivničené, dvojpodlažné a zastrešené plochou strechou. Na 1.NP je navrhnutý vstup, zádverie, 2 šatníky, schodisko, technická miestnosť, WC s predsieňou, komora, kuchyňa s obývacou miestnosťou, spálňa, kúpeľňa a WC, sklad, exteriérové schodisko a vonkajšia terasa. Na 2.NP je navrhnutá chodba, kúpeľňa s WC, odkladací priestor, 2 izby a terasa. Objekty budú napojené na inžinierske siete novými prípojkami - NN prípojka a vodovodná prípojka budú napojené z rozvodov situovaných v komunikácii ul. Pri kolíske a napojenie na rozvod plynu a verejnej kanalizácie bude napojené z ul. Kaplinská. Pred samotnou realizáciou rodinných domov sa uvažuje s realizáciou prístupovej komunikácie (pod označením SO 07) vrátane rozvodov inžinierskych sietí. Dopravne budú objekty obsluhované prostredníctvom novej účelovej komunikácie, ktorá je pripojená na ul. Pri kolíske. Samotnú prístupovú komunikáciu tvoria stavebné objekty SO 07.8 Vjazd na pozemok, SO 07.7 Účelová komunikácia a SO 07.1 až SO 07.06 Vjazd a parkovanie - pre príslušný rodinný dom. Účelová komunikácia sprístupňujúca rodinné domy nebude verejná, vstupovať sa bude do areálu cez bránu. Vzdialenosť brány od vozovky bude vo vzdialenosti predpokladaného vozidla

(4,80 m). Dĺžka komunikácie je 139,13 m a šírka 3,0 m. Na komunikácii je navrhnutá výhybňa pre osobné automobily a pre otáčanie osobných a nákladných vozidiel do 12 m je navrhnuté úvratové obratisko. Pre pokrytie nárokov statickej dopravy rodinných domov je navrhnutých 14 stojísk, z ktorých 12 je situovaných na vlastných pozemkoch pri jednotlivých rodinných domoch a 2 stojiská na spevnenej ploche v blízkosti vjazdu. Predložená projektová dokumentácia obsahuje aj potrebnú rezervu pre výhľadové rozšírenie ulice Pri kolíske na komunikáciu funkčnej triedy C3 kategórie MO 8/30 s jednostranným chodníkom o šírke 1,5 m, ako aj územnú rezervu pre výhľadové prepojenie ulice Knížkova dolina s Kapitulskou ul. vo funkčnej triede D1. Celková plocha pozemkov je 4238 m², spevnené plochy a účelová komunikácia majú cca 805 m², veľkosť parcely pre jeden rodinný dom je 530 m², celková zastavaná plocha rodinného domu je 130 m², celková podlažná plocha rodinného domu je 212 m², spevnené plochy pri jednotlivých rodinných domoch majú cca 120 m² a plochy zelene tvoria 280 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:

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. 176/26, 176/27 a 212/13, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód B.**

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 podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód B**. 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, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

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.

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 2406/30 a 2406/38, stanovuje funkčné využitie územia: **námestia a ostatné komunikačné plochy**.

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.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP = 0,245; IPP = 0,4 a KZ = 0,52. 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:	„Výstavba 6 rodinných domov Bratislava – Rača“
na parcele číslo:	176/26, 176/27, 212/13, 2406/30 a 2406/38
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	lokalita „ul. Pri kolíske“

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 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. zatravnovacím 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 navrhnutých sadových úprav

- ploché strechy na objektoch 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).

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad + potvrdená situácia

Magistrát – OUIC, ODI