



Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIC	Ing. arch. Labanc / 213	03. 01. 2018
	50387/17-433732		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
stavba:	Mestská vila „Mlynské luhy“
žiadosť zo dňa:	10. 08. 2017; doplnená dňa: 20. 10. 2017; 15. 11. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	arc.h s.r.o., Račianska 101, 831 02 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	02. 2017 (aktuálna dokum. doplnená 15. 11. 2017)

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu bytového domu s 3 nadzemnými podlažiami. Navrhovaná stavba obsahuje 6 trojizbových bytov. Zastrešenie je riešené formou plochej strechy. Dopravne je stavba sprístupnená z príľahlej ulice Mlynské luhy. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 10 parkovacími miestami na spevnených plochách na pozemku stavby. Stavbu tvoria tieto stavebné objekty: SO.1 – mestská vila, SO.2 – spevnené plochy, SO.3 – prípojka NN, SO.4 – vodovodná prípojka a SO.5 – kanalizačná splašková prípojka. Celková plocha riešeného pozemku je 909 m², zastavaná plocha je 181,09 m², spevnené plochy 296,46 m², plocha zelene 431,45 m², celková podlažná plocha je 543,27 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. **1495/3 a 1495/4**, stanovuje funkčné využitie územia: **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 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 umývárňou 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, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód Reg.	IPP max.	Čís. funk.	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 – 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. 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.

Hodnotenie navrhovanej stavby z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

1. V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov nie sú pozemky navrhovanej stavby dotknuté žiadnym výhľadovým zámerom dopravy.
2. Stavba je však lokalizovaná v území, kde absentuje kapacitný komunikačný systém, komunikácie nemajú normové šírkové parametre, vhodné technické vyhotovenie, chodník je riešený iba jednostranne.
3. Územnoplánovacia dokumentácia zonálnej úrovne, ktorá by stanovila koncepciu riešenia dopravy v dotknutom území a prípadné územné nároky pre jej rekonštrukciu, rozšírenie a dobudovanie, nie je spracovaná.

Bytové domy do 4 nadzemných podlaží sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Dotknutá funkčná plocha je regulovaná ako **rozvojové územie**. Vzhľadom na širší záber dotknutej zástavby mesta ide o podpora prechodovej formy zástavby (bytové domy do 4 n. p. resp. zmiešaná zástavba takýchto stavieb s rodinnými domami) medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na riešené územie v dotknutej rozvojovej funkčnej ploche dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 0,597; IZP = 0,20; KZ = 0,47; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na celú dotknutú funkčnú plochu dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 0,19; IZP = 0,10; KZ = 0,78; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie. 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:	Mestská vila „Mlynské luhy“
na parcele číslo:	1495/3 a 1495/4
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Ulica Mlynské luhy

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- oplotenie, ktoré nie je zaradené do objektovej skladby posudzovanej stavby, avšak je zakreslené vo výkresoch situácie a vo vizualizáciách, požadujeme riešiť ako samostatnú dočasnú stavbu do doby rozšírenia príľahlej ulice Mlynské luhy
- betónovú žumpu, ktorá je súčasťou stavebného objektu SO.5 – kanalizačná splašková prípojka, požadujeme umiestniť bližšie k navrhovanému bytovému domu

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Pre zabezpečenie realizácie rozšírenia a rekonštrukcie jestvujúcej komunikačnej siete, ako aj dobudovania chodníkov, žiadame oplotenie stavby obytného domu umiestňované až na hranu ul. Mlynské Luhy riešiť ako stavbu dočasnú. Prehodnotiť uvedenú podmienku bude možné po stanovení presných územných nárokov pre dostavbu komunikačnej siete v územno – plánovacej dokumentácii zonálnej úrovne (v prípade, že bude spracovaná).
- Z dôvodu umiestňovania oplotenia stavby až na hranu ul. Mlynské Luhy žiadame k územnému konaniu doložiť súhlasné stanovisko cestného správneho orgánu a správcu ul. Mlynské luhy (MČ Bratislava – Ružinov).

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. zatrávňovacími tvárniciami.
- 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).
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- 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.

UPOZORNENIE:

Upozorňujeme, že vo výkresovej časti nie je riešené zateplenie navrhovanej stavby, ktoré je opísané v sprievodnej správe. V prípade že bude na predmetnú stavbu aplikovaný navrhovaný systém zateplenia o hrúbke 200 mm, dôjde k rozšíreniu zastavanej plochy i celkovej podlažnej plochy a tým aj zmene podmienok umiestnenia stavby (v prípade právoplatného územného rozhodnutia na predmetnú stavbu). Posúdenie vhodnosti navrhovaných stavebných konštrukcií z hľadiska stavebnej fyziky nie je v kompetencii Hlavného mesta SR Bratislavy.

Pre úplnosť informácií uvádzame: V roku 2011 obstarala MČ Bratislava – Ružinov spracovanie “Dopravno – inžinierskej štúdie: Územie Ružinovská – Letisko M. R. Štefánika – Ivanská – Tomášikova“ (spracovateľ PUDOS – PLUS s.r.o.). V zmysle koncepcie usporiadania komunikačnej siete navrhutej v uvedenej DIŠ je potvrdené rozšírenie a dobudovanie ul. Mlynské luhy do parametrov kategórie MO 8/50.

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.

Aktuálnu dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy:
potvrdená situácia
neaktuálna dokumentácia

Co:
MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OSRMT, ODI