



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 38636/18-61756 Ing. Uhlířová/59356294 21.03.2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„Novostavba átriového rodinného domu, Dúbravka – Brižite“
žiadosť zo dňa:	13.02.2018, doplnená 23.02.2018 a 08.03.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	ATRIV, s.r.o., Korytnická 3, 821 07 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	02/2018
doložené doklady:	- kópia právoplatného stavebného povolenia na stavbu Rodinný dom, Dúbravka – Brižite, č. D-2007/1799-212/A-11/Go z 11.06.2007, - kópia právoplatného rozhodnutia – povolenia dodatočnej zmeny stavby pred dokončením č. OUK-2009-08/79160-6441/ZPSD/Fe z 13.04.2009, - kópia právoplatného rozhodnutia – povolenia zmeny stavby pred dokončením č. SU-19909/5138/2016/ZSPD/Kr z 19.12.2016 - fotodokumentácia jestvujúceho stavu

Na stavbu „Rodinný dom, Dúbravka – Brižite“, na ktorú bolo MČ Bratislava-Dúbravka vydané:

- stavebné povolenie pod č. D-2007/1799-212/A-11/Go zo dňa 11.06.2007
- rozhodnutie – povolenie dodatočnej zmeny stavby pred dokončením pod č. OUK-2009-08/79160-6441/ZPSD/Fe zo dňa 13.04.2009
- rozhodnutie – povolenie zmeny stavby pred dokončením č. SU-19909/5138/2016/TSPD/Kr zo dňa 19.12.2016.

Predložená dokumentácia rieši:

Zmenu rozostavanej stavby izolovaného rodinného domu, a to 2 podlažnú prístavbu v západnej časti, pôdorysných rozmerov 5,525 x 12,730 m + 7,15 x 9,60 m (tvar „T“), v mieste polohy exteriérového bazénu a dispozičné zmeny.

Zmenou stavby pred dokončením vznikne novostavba átriového rodinného domu s 1 bytovou jednotkou, s 1 podzemným podlažím a 2 nadzemnými podlažiami, s plochou strechou.

Vjazd na pozemok je z východnej strany, z účelovej komunikácie pripojenej na Bridžitskú ulicu. Statická doprava je riešená 2 parkovacími státiami v garáži rodinného domu a 1 parkovacím miestom na spevnenej ploche pred garážou.

Celková plocha riešeného pozemku = 1 077,00 m², zastavaná plocha = 287,39 m², plocha zelene = 582,40 m², podlažná plocha nadzemných podlaží = 489,01, podlažná plocha podzemných podlaží = 199,31 m².

IPP = 0,45, IZP = 0,27, KZ = 0,54

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. 3548/8, 3548/15, 3548/19, 3548/21, 3548/22, 3548/25, 3549/3, 3549/5, 3549/6 a 3570/39 v k.ú. Dúbravka, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód C.**

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 požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahrňa 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: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniová a plošná, 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: 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: 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, traanzitné 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 regulácie C**

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestské časti: Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Dúbravka, Lamač, Devín, Devínska Nová Ves, Záhorská Bystrica, Rusovce, Jarovce a Čunovo

Kód	IPP max.	kód. funkcie.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 – 1 000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m²	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.

Átriové rodinné domy sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej 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

so zmenou stavby pred dokončením:	„Novostavba átriového rodinného domu, Dúbravka – Brižite“
na parcele číslo:	3548/8, 3548/15, 3548/19, 3548/21, 3548/22, 3548/25, 3549/3, 3549/5, 3549/6 a 3570/39
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Lokalita Brižite II

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 mikroklímy 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 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
Primátor

Prílohy: potvrdená situácia + potvrdený rez

Co: MČ Bratislava – Dúbravka, Stavebný úrad + potvrdené prílohy
Magistrát – OUIK, ODI