



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIIC 41285/18-99254 Ing.arch. Hanulcová 30.07.2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	4 rodinné domy Leopoldov Majer
žiadosť zo dňa: 19.03.2018	doplnená mailom dňa: 27.07.2018 – súhlasné stanovisko MČ Záhorská Bystrica
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	DÚR
spracovateľ dokumentácie:	APEX A, s.r.o., Ing. Jurij Čerňak, Ing. Miroslav Žilinský, zodp. proj. Ing. Štefan Lošonský, ASI, reg.č. 0174*A*1 PS
dátum spracovania dokumentácie:	02/2018

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu 4 rodinných domov ako samostatné rodinné domy A, B, C a D s prípojkami inžinierskych sietí a s prístupovou komunikáciou a spevnenými plochami na pozemkoch vo vlastníctve investora. Navrhované objekty rodinných domov A,B,C sú riešené ako samostatne stojace dvojpodlažné domy o pôdorysných rozmeroch 8,0 x 10,0m zastrešené pultovými strechami (podľa PD ploché strechy). Každý rodinný dom A,B,C má riešené tri parkovacie miesta na spevnenej ploche dve pod prístreškom a jedno pri vstupe do domu. Rodinný dom D je navrhovaný ako samostatná vila s pôdorysnými rozmermi 23,9x29,4m situovaná v zadnej časti pozemku. Objekt vily využíva svahovitost' terénu je navrhovaná ako jednopodlažný objekt so suterénom a trojgarážou. Dopravné pripojenie je riešené z Prídavkovej ulice ukľudnenou komunikáciou šírky 5m a dĺžky 75m vo FT D1 – slepá komunikácia ukončená obrátkom.

Objektová skladba:

SO 001 Rodinný dom A
SO 002 Rodinný dom B
SO 003 Rodinný dom C
SO 004 Rodinný dom D
SO 101 Vodovodné prípojky 4 RD

SO 102 Plynové STL prípojky 4 RD
 SO 103 Prípojky splaškovej kanalizácie pre 4 RD
 SO 104 Prípojky dažďovej kanalizácie pre 4 RD
 SO 105 Prípojky NN pre 4 RD
 SO 201 Verejný rozvod vodovodu
 SO 202 Verejný rozvod STL plynovodu
 SO 203 Verejný rozvod splaškovej kanalizácie
 SO 204 Verejný rozvod dažďovej kanalizácie
 SO 205 Verejný rozvod NN
 SO 206 Verejný rozvod VN
 SO 207 Prístupová komunikácia

Bilančné údaje z predloženej projektovej dokumentácie:

Plocha riešeného územia celkom = 4982,0m²
 Počet rodinných domov = 4
 Počet nadzemných podlaží = 2 (RD A,B,C) a 1 (RD D)
 Počet b.j. v rodinnom dome = 1
 Max. výška atiky pultovej strechy RD A,B,C = +6,800m od $\pm 0,000$ = výške podlahy 1.NP
 Min. výška atiky pultovej strechy RD A,B,C = +6,080m od $\pm 0,000$ = výške podlahy 1.NP
 Výška atiky plochej strechy RD D = +4,900m od $\pm 0,000$ = výške podlahy 1.NP

Zastavaná plocha stavebnými objektami celkom = 681,0m²
 Podlažná plocha celkom = 921,0m²
 Spevnené plochy celkom = 871,5m²
 Plochy zelene celkom = 3429,5m²
 Index intenzity využitia na celé riešené územie:
 Index spevnených plôch (ISP) = 0,17
 IZP = 0,14
 IPP = 0,19
 KZ = 0,69

Parametre stavebných objektov:

SO 001 - $\pm 0,000$ = 224,8m n.m.
 Plocha riešeného územia = 494,0m²
 Zastavaná plocha = 87,6m²
 Podlažná plocha = 167,6m²
 Spevnené plochy = 104,6m²
 Plochy zelene = 301,8m²
 IZP = 0,18
 IPP = 0,34
 KZ = 0,61
 ISP = 0,21
 Počet NP = 2
 Počet PM = 3

SO 002 - $\pm 0,000$ = 224,5m n.m.
 Plocha riešeného územia = 501,6m²
 Zastavaná plocha = 87,6m²
 Podlažná plocha = 167,6m²
 Spevnené plochy = 90,7m²

Plochy zelene = 323,3m²

IZP = 0,17

IPP = 0,34

KZ = 0,64

ISP = 0,19

Počet NP = 2

Počet PM = 3

SO 003 - $\pm 0,000$ = 224,2m n.m.

Plocha riešeného územia = 499,0m²

Zastavaná plocha = 87,6m²

Podlažná plocha = 167,6m²

Spevnené plochy = 91,5m²

Plochy zelene = 319,9m²

IZP = 0,18

IPP = 0,34

KZ = 0,64

ISP = 0,18

Počet NP = 2

Počet PM = 3

SO 004 - $\pm 0,000$ = 221,0m n.m.

Plocha riešeného územia = 2949,3m²

Zastavaná plocha = 418,2m²

Podlažná plocha = 418,2m²

Spevnené plochy = 113,7m²

Plochy zelene = 2417,4m²

IZP = 0,14

IPP = 0,14

KZ = 0,82

ISP = 0,04

Počet NP = 1

Počet PP = 1

Počet PM = 3

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 je záujmové pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

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

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované 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.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujuca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 19.09.2017 pod č.j. MAGS OUIK 47637/17-335000 Stanovisko k investičnému zámeru a územnoplánovaciú informáciu, v ktorom konštatovalo, že investičný zámer je v súlade s územným plánom Hlavného mesta SR Bratislava a preferuje variant 03, t.j. predložený investičný zámer 4 RD. Zároveň sme žiadali zachovanie biotopu malého vodného toku – potoka s vegetáciou prechádzajúceho južnou časťou riešeného územia. T.č. predložená dokumentácia pre územné rozhodnutie spĺňa požiadavky v uvedenom stanovisku hl.m. Plánovaná výstavba je situovaná v území s jstvjúcou rozvoľnenou zástavbou rodinných domov. Konštatujeme, že navrhovaná výstavba svojím objemom, hmotou ako aj architektonickým prevedením a urbanistickým návrhom umiestnenia nenarúša jstvjúcu zástavbu predmetného

stabilizovaného územia. Charakter existujúcej zástavby smerujúci do vnútroblokov a uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie predurčila rôznorodú urbanizáciu mestskej časti.

Typ zástavby v území je určený už existujúcimi rodinnými domami umiestnenými v rámci vnútroblokovej zástavby. Navrhovaná zástavba rodinných domov dotvára jestvujúci charakter územia, a akceptuje prírodné prvky v riešenom území (miestny potok s biotopom).

Z hľadiska posúdenia predloženej dokumentácie možno konštatovať, že investičný zámer rešpektuje charakteristický obraz a proporcie stabilizovaného územia (funkcia č. 102), nakoľko dosiahnuté max.IPP = 0,14 neprekračuje max. IPP= 0,4 stanovené v ÚPN pre rozvojové obytné územie vonkajšieho mesta a to pre veľkosť pozemkov nad 1000m² (max. IZP = 0,15, max. IPP = 0,4) - málopodlažná zástavba obytného územia – zástavba mestského typu, regulačný kód „B“, a tiež pre reg.kód „C“ (IPP max.= 0,6, IZP max.= 0,25 a KZ min. = 0,40) pre veľkosť pozemkov RD 480-600m².

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný investičný 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:	4 Rodinné domy Leopoldov Majer
parc. č.:	xx
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	lokalita Leopoldov Majer – Prídavková ul.

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

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- upozorňujeme, že s ohľadom na navrhované dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne navrhovanú komunikáciu zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako miestnu komunikáciu I., resp. II.triedy.

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

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica + potvrdená situácia
Magistrát – OUI, ODI