



Mgr. Ján Vodenský
Darina Vodenská

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
31. 03. 2015 MAGS ORM 41505/15-62030 Ing. Mosná /59356508 08. 07. 2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Mgr. Ján Vodenský s manželkou Darinou Vodenskou
investičný zámer:	Rodinný dom, lokalita Nemecká dolina, Bratislava - Vajnory
žiadosť zo dňa:	02.04.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Matej Hauskrecht, reg. č. 2176 AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2014
doložené doklady:	stanovisko MČ Bratislava – Vajnory pod č. OS-ÚP/53/1533/2014/JŠ zo dňa 12.02.2015

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu umiestneného v lokalite „Nemecká dolina“. Objekt je nepodpivničený, s jedným nadzemným podlažím, zastrešený plochou strechou, o max. pôdorysných rozmeroch 15,7 m x 11,20 m, s krytou terasou a prístreškom pre parkovanie 2 automobilov. Na 1.NP je umiestnený vstup, zádverie, WC, predsieň, technická miestnosť, kúpeľňa, spáľňa, izba, chodba, kuchyňa s jedálňou, komora, obývací izba a terasa. Objekt rodinného domu nie je napojený na žiadnu technickú infraštruktúru a ani prístupovú komunikáciu, v súčasnosti nie je k pozemku parc. č. 2113/123 vybudovaný žiaden dopravný prístup. Celková plocha pozemku je 526 m², celková zastavaná plocha rodinného domu je 131 m² a spevnené plochy majú 96,90 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 je záujmová parcela č. 2113/123, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulač. kód C.**

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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód C**. 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.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600 m 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	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.

V predloženej projektovej dokumentácii absentuje celkové riešenie napojenia na technickú a dopravnú infraštruktúru, tzn.: preukázanie dopravného napojenia stavby, výpočet nárokov statickej dopravy, ako aj samotný dopravný výkres, z ktorého by bolo zrejmé napojenie dopravy pre navrhovaný rodinný dom a napojenie dopravy a technickej infraštruktúry pre predmetnú rozvojovú lokalitu.

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rodinný dom
na parcele číslo:	2113/123
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	lokalita „Nemecká dolina“

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby nie je v súlade s právnymi predpismi upravujúcimi územné plánovanie a stavebný poriadok. Predložená stavba je navrhnutá na umiestnenie v rozvojovej lokalite s nepostačujúcou a nedoriešenou dopravnou infraštruktúrou a technickým vybavením územia. Podľa § 47 písm. a), b), d), e) a j) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov *stavby sa musia navrhovať tak, aby boli po celý čas životnosti v súlade so základnými požiadavkami na stavby, so zastavovacími podmienkami a aby boli zhotovené z vhodných stavebných výrobkov a pritom aby*

- a) stavba bola začlenená do územia v súlade s urbanistickými, architektonickými a environmentálnymi zásadami a požiadavkami ochrany prírody a krajiny a pamiatkovej starostlivosti tak, aby sa vylúčili negatívne účinky stavby na okolie z hľadiska ochrany zdravia a životného prostredia, prípadne aby sa obmedzili na prípustnú mieru,
- b) stavba bola prístupná z cesty, miestnej komunikácie, alebo účelovej komunikácie,
- d) stavba bola napojená na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu, ak v okolí stavby je verejný vodovod s dostatočnou kapacitou a verejná kanalizácia,
- e) technický systém budovy v rámci technických, funkčných a ekonomických možností umožňoval dosiahnuť nákladovú efektívnosť vzhľadom na klimatické podmienky, umiestnenie stavby a spôsob jej užívania, najmä využitím vysokoúčinných alternatívnych energetických systémov založených na obnoviteľných zdrojoch energie a automatizovaných riadiacich, regulačných a monitorovacích systémov,
- j) bola zabezpečená čo najväčšia ochrana stavby pred vetrom, dažďom, hlukom, vibráciami, otrasmi, ionizačným žiarením z geologického podložia, vplyvom geopatogénnych zón, bludných prúdov a podzemných a povrchových vôd.

Pozn.: V súvislosti s písm. j) cit. paragrafu uvádzame, že predmetná lokalita je trvalo podmáčaná spodnými vodami, a preto je potrebné riešiť aj ochranu stavby pred účinkami spodnej vody a umiestnenie stavby navrhnuť aj na základe geologických a hydrogeologických pomerov v území.

Mestská časť Bratislava – Vajnory toho času obstaráva podľa § 4 stavebného zákona „Urbanistickú štúdiu zóny Nemecká dolina“ (ďalej len „UŠ“), ktorá preveruje podmienky výstavby v danej lokalite a mala by slúžiť pre usmerňovanie investičnej činnosti v predmetnom území. V rámci UŠ bola vypracovaná aj koncepcia dopravnej obsluhy jednotlivých pozemkov v danej lokalite, avšak preukázanie dopravného prístupu navrhovaného rodinného domu prostredníctvom situácie širších vzťahov podľa UŠ zatiaľ nie je postačujúce. Dopravný prístup k objektu musí byť preukázaný dokumentáciou pre územné rozhodnutie stavby s detailnejším a jednoznačným riešením oproti UŠ, na základe ktorého sa prístupová komunikácia umiestňuje.

Na základe uvedeného konštatujeme, že predmetné rozvojové územie je potrebné komplexne doriešiť, kde v prvom rade bude areálová infraštruktúra podmieňujúcou investíciou pre dané územie a teda aj pre novú výstavbu rodinných domov v území.

Upozornenie: v projektovej dokumentácii predmetnej stavby, v jej textovej a aj grafickej časti sú uvedené zmätočné a zavádzajúce informácie. V časti zdravotníka spracovateľ dokumentácie uvádza, že predmetný objekt je napojený na jestvujúce verejné inžinierske siete, ktoré sú umiestnené vo verejnej komunikácii. Dôrazne upozorňujeme, že komunikácia v danom území neexistuje a príslušný stavebný úrad toho času ani neeviduje návrh na vydanie územného rozhodnutia k predmetnej verejnej komunikácii a k infraštruktúre, ktorá by mala obsluhovať územie „Nemecká dolina“.

1x fotokópiu situácie, pôdorysu a rezu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: 2x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory
Magistrát – OUP, ODI, ORM-Vo, archív