

**DJ engineering s. r. o.**
Krajná 23
900 42 Dunajská Lužná

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 35546/17-13975 Ing. arch. Barutová 17.7.2017

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | WATTSON, spol. s r. o., Bratislava |
| investičný zámer: | „Čunovo – Novosadná ul.“ |
| žiadosť zo dňa: | 19.1.2017, doručená dňa 23.1.2017, doplnená dňa 8.6.2017 a 17.7.2017 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | projekt pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Martin Kýška |
| dátum spracovania dokumentácie: | 01/2017, rev. 06/2017, uprav. 07/2017 |

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie 9-tich objektov samostatne stojacich nepodpivničených rodinných domov s 1 bytovou jednotkou a 4-och objektov samostatne stojacich nepodpivničených rodinných domov s 2-mi bytovými jednotkami v intraviláne obce v nezastavanom priestore v blízkosti križovatky ulíc Dlhá a Novosadná. Na tejto križovatke sa nachádzajú všetky potrebné inžinierske siete, z ktorých budú objekty napojené. Objekty majú 2 nadzemné podlažia, dopravné napojenie bude na miestnu jestvujúcu komunikáciu – na Dlhú ulicu.

| | |
|--------------------------|--|
| plocha riešeného územia | 8.898 m ² |
| pozemok 1123/2 | 4 545,00 m ² |
| nezapočítané do bilancií | 287,00 m ² vo funkcii orná pôda, číslo funkcie 1205 |
| zastavaná plocha | 944,50 m ² |
| komunikácie | 625,00 m ² |
| zeleň a spevnené plochy | 2 517,50 m ² + 458,00 m ² |
| pozemok 1124/1 | 4 066,00 m ² |
| zastavaná plocha | 873,00 m ² |
| komunikácie | 881,50 m ² |
| zeleň a spevnené plochy | 2 167,50 m ² + 144,00 m ² |

Jednotlivé pozemky pre výstavbu rodinných domov majú výmeru od 509,30 m² do 741,20 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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parcely je stanovené funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, t. j. 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.

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 ďalej 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 - 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 | 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.

K investičnému zámeru bolo na podklade urbanistickej štúdie „Čunovo – Novosadná ulica“ vydané stanovisko hl. m. SR Bratislavy k investičnému zámeru pod č. MAGS OUIIC 44709/16-275973.

Dosahované indexy v zmysle tabuliek bilancií v predloženej dokumentácii (str. 5) sú na jednotlivých stavebných pozemkoch navrhnuté v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.

Z funkčného hľadiska konštatujeme súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Zámer svojou funkciou, zastavanou plochou, kubatúrou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenarúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

| | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| s umiestnením stavby: | „Čunovo – Novosadná ul.“ |
| na parcele číslo: | 1123/2, 1124/1, 122/2,3, 694/251,252 |
| v katastrálnom území: | Čunovo |
| miesto stavby: | Novosadná ulica |

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**:

- upozorňujeme, že v prípade, že pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách sa bude realizovať ich prestrešenie, resp. plné prestropenie, dôjde k nárastu celkovej zastavanej plochy a tým aj ďalšieho nárastu výsledného IZP,
- v prípade stavieb rodinných domov s 2-mi bytovými jednotkami intenzita zástavby je vyhodnotená pre typologický druh stavby – rodinný dom s 2-mi bytovými jednotkami, teda 1 objekt s 2-mi samostatnými vstupmi na 1 pozemku, t. j. bez rozdelenia pozemku oplotením na dva samostatné pozemky. Upozorňujeme, že v prípade zmeny typologického druhu stavby (rodinný dom), resp. zmeny spôsobu zástavby z izolovaného rodinného domu (samostatne stojaci rodinný dom), na iný druh (čl. 6.1 STN 734301 Budovy na bývanie), bez zmeny plošnej výmery záujmového pozemku (resp. pozemkov), dôjde k zmene intenzity zastavanosti, t. j. k nárastu výsledného IZP a IPP, ktoré už t. č. dosahujú hraničné hodnoty. **Akékoľvek zmeny je potrebné dôsledne preveriť vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a požiadať o vydanie záväzného stanoviska,**
- akceptujeme na vlastné pozemky rodinných domov umiestňovať po 2 parkovacie miesta (garáž a spevnené plocha), užívanie rodinných domov v zóne však v takom prípade podmieňujeme výstavbou a užívacím povolením komunikácií a verejných parkovacích miest (3 parkovacie miesta pre I. etapu a 2 parkovacie miesta pre II. etapu),
- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy 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
- **z hľadiska enviromentálneho posúdenia:**
 - Zeleň:**
 - pri predpokladanom výrube drevín treba postupovať v zmysle ustanovení zákona č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny, a podľa Vyhlášky MŽP SR č. 24/2003 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny
 - v kap. 8. Krajinárske úpravy a oplotenie sa uvádza, že je navrhovaná výsadba okrasných listnatých a ihličnatých stromov s tvarovanou korunou a krovín v presne neurčenom počte ... – v danom území neodporúčame listnaté a ihličnaté stromy „tvarovať“, ako lepšie riešenie sa javí použitie druhov či kultivarov s „globóznou korunou“, alebo takých drevín, ktoré svojimi rozmermi nebudú rez vôbec vyžadovať. V sadovníckej praxi je už v súčasnosti používaných viacero vhodných introdukovaných drevín
 - Ovzdušie:**
 - vykurovanie RD - uvažuje sa s tepelným čerpadlom a elektrickým vykurovaním (v tomto prípade sa nejedná o ZZO).

- všetky zdroje znečisťovania ovzdušia (ZZO) musia spĺňať platné emisné limity a podmienky rozptylu emisií stanovené vyhláškou MŽP SR č. 410/2012 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší, a zároveň musia byť dodržané podmienky stanovené vyhláškou MŽP SR č. 360/2010 Z.z. o kvalite ovzdušia

Vody:

- časť spevnených plôch na parkovanie je navrhovaná zo zatravnovacích tvárnic s odvedením vody do podlažia. Plochy parkovania – betónová dlažba budú odvodnené do zelene a vsakovacieho systému – z hľadiska mikroklimatických pomerov toto hodnotíme pozitívne

Pôdy:

- k návrhu ÚPN hl.m. SR Bratislava 2007 udelil KPÚ Bratislava ako prísl. orgán ochrany PP súhlas na nepoľnohospodárske použitie PP podľa § 13 zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy. Do tohto súhlasu sú zahrnuté aj pozemky v riešenom území
- pre finálne odňatie poľnohospodárskej pôdy (PP) podľa §17 zákona o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy v platnom znení je potrebné vyžiadať si od prísl. orgánu ochrany PP

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia
2 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Čunovo
Magistrát - OUIK – archív, ODI