



Obchodné družstvo PROFIT
Mierová 83
821 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
26.06.2018 MAGS OUIK 48221/18-363676 Ing. Mosná /59356508 11.02.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Obchodné družstvo PROFIT, Mierová 83, 821 05 Bratislava
investičný zámer:	„Viladomy Jaskový Rad“, lokalita ulíc Jaskový rad a Sudová, kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	26.06.2018 a doplnená 01.10.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ECKHARDT, s.r.o., Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava, Ing. arch. Martin Eckhardt, reg. č. 2273 AA
Dátum spracovania dokumentácie:	6/2018

Predložená dokumentácia rieši:

umiestnenie štyroch rodinných domov, s označením SO 01, SO 02, SO 03 a SO 04, navrhnutých v svahovitom území, s výškovým rozdielom cca 13,06 m, pri ul. Jaskový rad a Sudovej ul. (rodinné domy s označením SO 01 a SO 03 sú takmer rovnaké, ale zrkadlovo otočené a tak isto SO 02 a SO 04 sú zhruba rovnaké, a tiež zrkadlovo otočené). V každom objekte sú navrhnuté 3 bytové jednotky, ktoré sú riešené ako mezonetové jednotky, pričom celkový počet v komplexe je 12 bytových jednotiek. Objekt SO 01 a SO 03 majú 1 podzemné podlažie, 1 nadzemné podlažie a 1-ustúpené podlažie. Objekty SO 02 a SO 04 majú 2 podzemné podlažia, 1 nadzemné podlažie a 1-ustúpené podlažie, pričom výškové rozdiely na pozemku sú riešené viacerými exteriérovými schodiskami umiestnenými pri jednotlivých objektoch. Bytové jednotky majú výmeru od 90 m² po cca 115 m². Predmetné pozemky majú prístup z južnej, ale aj severnej strany. Z južnej strany je hlavný prístup z komunikácie Jaskový rad a zo severnej strany z komunikácie Boskovičová a Sudová, kde je ponechaná územná rezerva pre navrhovanú komunikáciu. Navrhované rodinné domy sú rovnomerne rozložené po celom predmetnom území, pričom suterénne časti jednotlivých rodinných domov sú jednoznačne oddielované a nie sú dispozične a ani prevádzkovo navzájom prepojené. Rodinné domy budú na existujúce inž. sieti napojené novými prípojkami, a to na verejný

vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Zrážková voda bude odvádzaná do vsakovacieho zariadenia umiestneného na pozemku investora, pričom predmetné zariadenie sa skladá z 32 boxov Drenblok DB60.

Statická doprava je riešená na pozemku investora, v celkovom počte 27 parkovacích miest, z toho 20 parkovacích miest je navrhnutých v suteréne a 7 parkovacích miest je na spevnenej ploche v dolnej časti pozemkov pri ul. Jaskový rad. Rodinné domy sú dopravne prístupné navrhovanou súkromnou jednopruhovou, obojsmernou komunikáciou FT C3, šírky 4,25 – 4,37 m, o celkovej dĺžke cca 95,5 m, ktorá sa dopravne pripája na existujúcu miestnu komunikáciu Jaskový rad. Celková plocha pozemkov je 2829 m², celková zastavaná plocha 1 rodinného domu (RD) je 173,29 m², celková zastavaná plocha 4 RD je 693,16 m², celková podlažná nadzemná plocha objektov je 1038,96 m², spevnené plochy majú 909,35 m², plochy zelene tvoria 787,15 m² a započítateľná plocha zelene na konštrukciách tvorí 131,85 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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **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.

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

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho

územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: IZP = 0,245 IPP = 0,367 a KZ = 0,325. 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:	„Viladomy Jaskový Rad“
na parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	lokality ulíc Jaskový rad a Sudová

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:

- uvádzame, že dolná časť pozemku parc. č. xxxx pri komunikácii „Jaskový rad“ spadá do ochranného pásma železničných tratí;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- požadujeme, aby sa k umiestneniu predmetných stavieb stanoviskom vyjadrili aj Železnice Slovenskej republiky, a.s.;

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 žiada:

- v zmysle platnej normy STN 73 6110/Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej

zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami.

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
- 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 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
- 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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x pôvodná dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI

