

**Ing. Peter Mórocz**
Šipošovské Kračany 257
930 03 Kostolné Kračany

Váš list č./zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
11.12.2019	MAGS OUIK 61469/19-516501	Ing. arch. Pipiška/413	06.05.2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	DREAM INVEST, s.r.o., Bacsáková ulica 5863, 929 01 Dunajská Streda
investičný zámer:	„NOVOSTAVBA 14 RODINNÝCH DOMOV“, Povožnícka ulica parc. č.: xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Lamač
žiadosť zo dňa:	11.12.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	Územné konanie
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Marián Ravasz, reg. č. 1058 AA
dátum spracovania dokumentácie:	August 2019

Predložená dokumentácia rieši výstavbu rodinných domov s dvomi nadzemnými podlažiami bez podpivničenia, ktoré budú osadené na rovinatom teréne. Osem domov bude mať dve bytové jednotky, ktoré budú zoskupené po dvojiciach a zrkadlené voči sebe so šikmou valbovou strechou. Šesť domov bude mať jednu bytovú jednotku, ktoré budú zoskupené po trojiciach do radovej zástavby s plochou strechou. Statickú dopravu bude zabezpečovať podľa celkového počtu bytov 42 parkovacích miest.

Plošné bilancie a indexy posudzovanej stavby uvedené v predloženej PD

celková plocha stavebníka 5513 m² (funkčné plochy 102, 1130, komunikácia)
(parcely xxxxxxxxxxxxxxxx)

celková zastavaná plocha (14 RD) 1202 m²
celkovo spevnené plochy 1368 m²
celková plocha zelene 2943 m²

index podlažných plôch (IPP) 0,43
index zastavaných plôch (IZP) 0,21
koeficient zelene (KZ) 0,53

Členenie na stavebné objekty

SO 01 A, B, C, D, E, F, G, H Navrhované rodinné domy s dvoma bytovými jednotkami, SO 02 I, J, K, L, M, N Navrhované rodinné domy s jednou bytovou jednotkou, SO 03 Navrhované rozšírenie verejného vodovodu, SO 03 A-N Navrhované vodovodné prípojky, SO 04 Navrhované rozšírenie verejnej kanalizácie, SO 04 A-N Navrhované gravitačné kanalizačné prípojky, SO 05 Transformačná stanica EH 6 a 22kV VN prípojka, SO 05 A-N Areálový NN rozvod a 1kV NN prípojky, SO 06 Verejné osvetlenie, SO 07 Spevnené plochy, SO 08 A Dažďová kanalizácia,

SO 08 B Odľučovač ropných látok, SO 08 C Vsakovanie, SO 09 Sklad komunálneho odpadu, SO 10 Detské ihrisko, SO 11 Terénne a sadové úpravy

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 a ods. 4, § 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 pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Lamač, je stanovené **funkčné využitie územia:**

- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy** (pozemok parc. č. xxxxxxxx)
- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **stabilizované územie** (pozemok parc. č. xxxxxxxx)
- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, **rozvojové územie** (pozemky parc. č. 1828/55 1828/56)

1.) Funkčné využitie územia

málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie **102** (pozemok parc. č. xxxxxxxx)

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:

Parcela je 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 zložitost', 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 lemujúca 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.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

2.) Funkčné využitie územia

ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie **1130** (pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx)

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

3.) Funkčné využitie územia

plochy námestí a ostatné komunikačné plochy (pozemok parc. č. xxxxxxxx)

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Uvažovaný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava

N E S Ť H L A S Í

s umiestnením stavby:	„NOVOSTAVBA 14 RODINNÝCH DOMOV“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	Povožnícka ulica

Odôvodnenie:

Konštatujeme, že plošné bilancie a indexy pozemku nie sú v PD správne vypočítané podľa metodiky ÚPN.

Plocha a indexy v riešenom území vo funkčnej ploche 102:

plocha pozemku (parcely 1726/3)	4089 m ²
index podlažných plôch (IPP)	0,58
index zastavaných plôch (IZP)	0,29
koeficient zelene (KZ)	0,71

Priemerné indexy vypočítané v celej funkčnej ploche 102:

index podlažných plôch (IPP)	0,29
index zastavaných plôch (IZP)	0,18

Z hľadiska dopravného vybavenia:

Navrhovaný chodník na Povožnickej ulici je riešený v rámci SO 07 Spevnené plochy výlučne pozdĺž pozemku investora a nerieši napojenie chodníka na súčasné pešie trasy. S navrhovaným riešením nie je možné súhlasiť, nakoľko Povožnická ulica (komunikácia III. triedy) ostáva bez zásahu (nezrekonštruovaná a nerozšírená), je bez chodníkov (iba časť ulice pri križovatke s ulicou Segnáre – po prvý vjazd má jednostranný chodník) a je v nevyhovujúcom technickom stave a šírkovom usporiadaní.

Podmieňujúcou investíciou pre umiestňovanie stavieb v území je rekonštrukcia celej komunikácie Povožnická od križovatky s ulicou Segnáre (minimálne po koniec riešeného pozemku) aj s dobudovaním chýbajúceho chodníka pre peších.

Zároveň upozorňujeme na nevyhovujúce navrhované parametre parkovacích miest popri vnútroareálovej komunikácii (nevyhovujúca dĺžka parkovacích stojísk 4,5-5 metrov).

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, časť Architektúra, Spevnené plochy sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: dokumentácia (časť profesie)

Co: MČ Bratislava – Lamač
Magistrát – OUIC/archív, ODI