



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
28.11.2017 MAGS OUIČ 57659/17-452110 Ing.arch.Hanulcová/199 27.02.2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	Rodinné domy Lamač Rodinný dom A, Rodinný dom B, parc.č. 1763/1, 1763/13, 1763/12, 1763/14, k.ú. Lamač
žiadosť zo dňa:	28.11.2017,
doplnenie zo dňa:	30.11.2017
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie (DÚR)
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Ladislav Chatrnúch, ASI, reg.č. 5045*A1
dátum spracovania dokumentácie:	14.11.2017
d'alsie predložené doklady:	- súhlasné záväzné stanovisko MČ Bratislava - Lamač zo dňa 11.05.2017 č. ODUR -2017/511/Bá-3656 - súhlasné záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Bratislava č. K PUBA-2017/5119-3/14519/FAN zo dňa 20.02.2017

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 21.03.2017 k predmetnému investičnému zámeru Územnoplánovacia informáciu a stanovisko č. MAGS OUIČ 35510/17-14330.

Nová predložená dokumentácia rieši:

výstavbu dvoch rodinných domov – rodinný dom A a rodinný dom B, každý s 2 bytovými jednotkami, s jedným nadzemným podlažím a s dvomi podzemnými podlažiami. Obidva rodinné domy sú umiestnené na pozemkoch v tesnom dotyku. V rodinnom dome A sú situované dve bytové jednotky na dvoch úrovniach, so samostatnými vstupmi. V rodinnom dome B sú situované tiež dve bytové jednotky tiež na dvoch úrovniach, so samostatnými vstupmi. Zastrešenie rodinných domov je navrhované plochými zelenými strechami. Rodinné domy sú umiestnené v lokalite južne od kaplnky sv. Rozálie. Prístupová komunikácia k rodinným domom je navrhovaná ako jednopruhová obojsmerná š.3,0m, dl.79,64m s vjazdom z miestnej komunikácie Rajtáková ulica. Statická doprava

je riešená na vlastných pozemkoch min. v počte 9 stojísk. Z toho pre rodinný dom A sú navrhované 2 garážové parkovacie miesta + 2 nekryté, pre rodinný dom B sú navrhované 2 garážové parkovacie miesta + 3 nekryté na teréne.

Objektová skladba:

SO 01 rodinný dom A

SO 02 rodinný dom B

SO 03 komunikácia

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 riešené územie 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 nezahrňa 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. neúmerne 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).

Plošné bilancie uvedené v predloženej DÚR:

RD A – SO 01:

Počet podlaží = 3 z toho 2 PP a 1 NP

Zastavaná plocha = 173m²

Podlažná plocha = 173m²

Celkový obostavaný priestor = 1700m³ (pôvodný 1980m³ – zmenšený iba o 280m³)

Počet park.miest = 4 z toho 2 v garáži

Počet bytov = 2

RD B – SO 02:

Počet podlaží = 3 z toho 2 PP a 1 NP

Zastavaná plocha = 169m²

Podlažná plocha = 169m²

Celkový obostavaný priestor = 1600m³ (pôvodný 1600m³ – bezo zmien)

Počet park.miest = 5 z toho 2 v garáži

Počet bytov = 2

Spevnené plochy = 620m²

Zastavaná plocha spolu = 342m²

Podlahová plocha spolu = 342m²

Plocha zelene bez započítaných vegetačných striech = 1313m²

Plocha riešeného územia pri započítaní výmery pozemku parc.č. 1763/1 = 891m² + 1385m² (plocha predchádzajúceho riešeného územia) = 2276m² v predloženej dokumentácii sa uvádza = 2275m²

K celému riešenému územiu bola pričlenená parcela parc.č. 1763/1 čím sa zväčšila plocha zelene.

Zástavba je situovaná do ochranného pásma NKP kaplnka sv.Rozálie. Investor predložil kladné záväzné stanovisko s podmienkami z Krajského pamiatkového úradu Bratislava zo dňa 20.02.2017.

Vyhodnotenie:

pôvodná zastavaná plocha = 385,7m²

nová zastavaná plocha = 342m²

zastavaná plocha bola zmenšená o 43,7m²

stavebný objem bol zmenšený o 280m³

plocha zelene (bez započítania vegetačných striech) = 1313m²

Plocha zelene bola zväčšená pridružením pozemku parc.č. 1763/1 k riešenému územiu – je vyznačená v situácii – výkres č.2.

- vyhodnotenie na celú funkčnú plochu:

Plocha stabilizovaného územia = 11853m²

Zastavaná plocha stabilizovaného územia celkom = 2878,6m²

Zeleň stabilizovaného územia celkom = 6108,4m²

Spevnené plochy stabilizovaného územia = 2866,0m²

Celková podlažná plocha stabilizovaného územia = 3500,5m²

z toho vypočítané koeficienty:

IZP = 0,2428583 = 0,24

IPP = 0,295326 = 0,30

KZ = 0,5153463 = 0,52

vypočítané koeficienty na riešené územie uvedené v predloženej dokumentácii:

IPP = 342/2275 = 0,15 - vyhovuje

IZP = 342/2275 = 0,15 - vyhovuje

KZ = 1313/2275 = 0,58 - vyhovuje

Z uvedeného vyplýva, že z hľadiska funkčného využitia a z hľadiska intenzity využitia územia je predložený investičný zámer **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:	Rodinné domy Lamač
na parcele číslo:	1763/1, 1763/12, 1763/13, 1763/14
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	Rajtáková 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 riešenia verejného dopravného vybavenia:

Upozorňujeme:

S ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne prístupovú komunikáciu zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako miestnu komunikáciu I. resp. II. triedy.

- z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia žiadame:

- rodinné domy budú skolaudované ako dva samostatné rodinné domy dispozične aj prevádzkovo nezávislé od druhého na vlastných pozemkoch
- žiadame v konaniach na stavebnom úrade preukázať majetkoprávny vzťah k všetkým uvádzaným pozemkom, najmä k pozemku parc.č. 1763/1
- žiadame dodržať podmienky uvádzané v záväznom stanovisku Krajského pamiatkového úradu Bratislava zo dňa 20.02.2017 č. KPUBA-2017/5119-3/14519/FAN

- 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

Upozorňujeme:

Navrhované rodinné domy nie sú umiestnené na pozemkoch tak, aby každý bol navrhnutý na vlastnom pozemku, tak ako znela požiadavka v stanovisku a UPI zo dňa 16.10.2017.

Výškové a polohopisné kóty $\pm 0,000$ uvádzané v pôdorysnom riešení sú odlišné v rezoch.

Plocha zelene bola zväčšená pridružením pozemku parc.č. 1763/1 k riešenému územiu – je vyznačená v situácii – výkres č.2.

V dokumentácii sa uvádza, že stavebník má k všetkým pozemkom nájomnú zmluvu. Správcom pozemkov, na ktorých majú byť RD A a RD B + komunikácia umiestnené je Lesné spoločenstvo majiteľov urbáru a lesnej spoločnosti Bratislava – Lamač.

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: opečiatkovaná situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač + opečiatkovaná situácia
Mag. archív, ODI