

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

## Jakubjak

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka:                      Bratislava  
MAGS ORM 47881/13-334855                      Ing.arch.Hanulcová                      16.10.2013

Vec: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Jakubjak</b>
investičný zámer:	<b>Súbor rodinných domov Podkerepušky</b>
žiadosť zo dňa: 24.05.2013	doplnená dňa: 12.09.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Peter Školek</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2013</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** prípravu územia pre výstavbu súboru rodinných domov v nezastavanom území extravilánu Mestskej časti Záhorská Bystrica. Objekty rodinných domov sú nepodpivničené, prevažne bungalovy, alt. s podkrovím, počet rodinných domov 43, priemerná zastavaná plocha 97m<sup>2</sup>. Navrhovaný typologický druh rodinného domu je izolovaný objekt s 1, resp. 2 bytovými jednotkami. Na pozemku č. 18 sa uvažuje s dvojpodlažným objektom, kde na prvom nadzemnom podlaží je riešená škôlka pre max. počet detí 30. Druhé nadzemné podlažie je určené pre byt správcu.

### *Kapacitné údaje:*

celková plocha riešeného územia = 28389m<sup>2</sup> = 28,389 ha

čistá plocha stavebných pozemkov = 23569m<sup>2</sup>

ostatné plochy parciel (technické parcely) = 424m<sup>2</sup>

parková zeleň = 427 m<sup>2</sup>

počet samostatne stojacich rodinných domov = 43

z toho počet objektov vybavenosti a služieb v rámci objektov RD = 1

plocha vnútrozonálnych komunikácií = 2071 m<sup>2</sup>

plocha vnútrozonálnych chodníkov = 973 m<sup>2</sup>

min. plocha súkromnej zelene = 4799 m<sup>2</sup>

plocha verejnej a technickej zelene (vnútrozonálnej) = 356 m<sup>2</sup>

plocha prístupovej komunikácie = 5958 m<sup>2</sup>

plocha chodníkov pri prístupovej komunikácii = 1472 m<sup>2</sup>

navrhovaný index zastavanej plochy = 0,25

index podlažných plôch = 0,40

navrhovaná podlažnosť = 2, 1+1

min. koeficient zelene = 0,40

účel – bývanie, drobné prevádzky, ktoré sú v súlade s bývaním

navrhovaný počet b.j. = 43

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

navrhovaný prírastok obyvateľov = 172  
 max. výška hrebeňa strecha rodinných domov = 8m  
 rozostup medzi rodinnými domami = 7m  
 osadenie rodinných domov na pozemkoch  $\pm 0,000$  = min. 150m nad úrovňou osi cesty

**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, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch - **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 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 požiar- nu 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.

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

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu 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.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000m <sup>2</sup>	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000m <sup>2</sup>	0,15	0,60

*Poznámka:*

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).

Z hľadiska regulácie funkčného využitia plôch a intenzity využitia riešeného územia je predložená dokumentácia pre územné rozhodnutie **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:	<b>Súbor rodinných domov Podkerepušky</b>
na parcele číslo:	<b>3868/1, 3868/82-87, 3868/93, 3868/95-99, 3867/1, 3867/3-6, 3867/8, 3868/4, 3868/8-9, 3868/13, 3868/16, 3868/18, 3869/1-3, 3871/60-67, 3872/3, 3872/28, 3872/72, 3872/88, 3872/95-98</b>
v katastrálnom území:	<b>Záhorská Bystrica</b>
miesto stavby:	<b>lokality Podkerepušky - Boháčky</b>

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 dopravného vybavenia:**

- a) v pôvodnej dokumentácii v súvislosti s nerešpektovaním dopravnej koncepcie v zmysle Urbanistickej štúdie zóny Podkerepušky (uličná sieť nadväzujúca na existujúci raster komunikácií v rekreačnej oblasti Podkerepušky s priesečnými križovatkami nebola z UŠ prevzatá, v dokumentácii vznikli pripojením novonavrhaných vnútrozonálnych komunikácií na prístupovú komunikáciu stykové križovatky v polovičnej vzdialenosti)
- b) k riešeniu dopravného prístupu (v prvej etape riešený tranzitom cez Boháčky, Krče a okružnú križovátku na ceste I/2, s rizikom využívania existujúceho prístupu z cesty I/2 do rekreačnej oblasti Podkerepušky, ktorý nespĺňa technické parametre pre obsluhu navrhovaného obytného územia).

V aktualizácii dokumentácie je návrh dopravnej obsluhy taktiež obsiahnutý v *SO 02 Komunikácie a spevnené plochy – vnútroareálové* a *SO 02.1 Príjazdová miestna komunikácia*. K úprave uličnej siete bolo doplnené odôvodnenie riešenia (majetkové pomery) s výkresom obsahujúcim redesign celého územia Podkerepušky a nadväznosťou územia 43 rodinných domov na ostatnú časť záujmovej lokality. Príjazdová komunikácia f.t. C2 (tvoriaca prepojenie medzi cestou I/2 a novým obytným súborom Boháčky) je naďalej riešená v 2 etapách - v prvej etape bude vybudovaná iba severná časť napojená na obytný súbor Boháčky a po dobudovaní križovatky na c. I/2, ktorá je súčasťou dokumentácie *Cesta I/2 Lamač – Záhorská Bystrica (rozšírenie na 4 – pruh)*, sa v druhej etape napojí prístupová komunikácia k tejto križoviatke. Avšak do dokumentácie bol doplnený aj objekt *SO 02.0 Rozšírenie exist. príjazdovej komunikácie – dočasné riešenie*, v ktorom je rekonštruovaná a rozšírená existujúca prístupová komunikácia k rekreačnej oblasti Podkerepušky v úseku od napojenia na cestu I/2 po územie riešeného súboru 43 rodinných domov.

**K navrhnutému riešeniu v aktualizácii dokumentácie uvádzame:**

Považujeme za neefektívne dočasné riešenie dopravného prístupu rekonštrukciou a rozšírením existujúcej prístupovej komunikácie (objekt *SO 02.0 Rozšírenie exist. príjazdovej komunikácie – dočasné riešenie*) v úseku, v ktorom má byť neskôr nahradená objektom *SO 02.1 Príjazdová miestna komunikácia*. Z toho dôvodu je nutné realizovať úsek komunikácie pozdĺž existujúcej rekreačnej oblasti, ktorý bude využívaný pre prístup k súboru 43 rodinných domov, v definitívnom stave, pričom v dočasnom riešení ostane len úsek medzi c. I/2 a existujúcou rekreačnou osadou Podkerepušky, ktorý sa zruší po dobudovaní definitívneho napojenia prístupovej komunikácie a križovatky na c. I/2 (súčasťou dokumentácie *Cesta I/2 Lamač – Záhorská Bystrica (rozšírenie na 4 – pruh)*).

**z hľadiska záujmov oddelenia dopravného inžinierstva** s umiestnením stavby v zmysle predloženej aktualizácie dokumentácie *Súbor rodinných domov Podkerepušky súhlasíme s podmienkou:*

- úsek prístupovej komunikácie pozdĺž existujúcej rekreačnej oblasti (v ktorom dochádza k prekryvaniu objektov *SO 02.0 Rozšírenie exist. príjazdovej komunikácie – dočasné riešenie* a *SO 02.1 Príjazdová miestna komunikácia*) bude riešený v definitívnom stave; v dočasnom riešení ostane len úsek medzi c. I/2 a existujúcou rekreačnou osadou Podkerepušky, ktorý sa zruší po dobudovaní definitívneho napojenia prístupovej komunikácie a križovatky na c. I/2 (súčasťou dokumentácie *Cesta I/2 Lamač – Záhorská Bystrica (rozšírenie na 4 – pruh)*)

**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
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi

**z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

**UPOZORNENIE:**

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Súčasne upozorňujeme, že s ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne navrhnuté komunikácie zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako miestne komunikácie I. resp. II. triedy.

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. V dvoch exemplároch Vám predložený pôvodný projekt pre územné rozhodnutie zasielame.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.  
primátor

Príloha – potvrdená situácia + 2 x PD

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica + potvrdená situácia  
Magistrát – ODP