

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Prekop

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 55077/13-338034

Vybavuje/linka
Ing. arch. Tomašáková/413

Bratislava
26.11.2013

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

investor:	EUROCOM & co
stavba:	Rodinný dom SO 01, SO 02, Krahulčia ulica
žiadosť zo dňa:	18.9.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Daniel Prekop 1375 AA, autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	0/2013

Predložená dokumentácia rieši: novostavby totožných samostatne stojacich rodinných domov. Rodinné domy majú jedno podzemné a dve nadzemné podlažia s plochou strechou. Súčasťou domov sú garáže pre dve autá a dve terasy. Na prednej terase rodinných domov je možnosť parkovania pre ďalšie dva automobily, t.j. pre jeden rodinný dom sú navrhnuté spolu 4 parkovacie miesta. Pozemok pre rodinné domy je sprístupnený neverejnou vnútroareálovou komunikáciou, ktorá nadväzuje na miestnu komunikáciu vedúcu po Krahulčej ulici. V nadväznosti na Krahulčiu ulicu je navrhnutý v poradí prvý RD ako SO 01 na ploche pozemku 685 m², ďalej druhý RD ako SO 02 na ploche pozemku 600 m². Navrhovaný tretí rodinný dom nemôže byť umiestnený na ostatnej ploche pozemku 600 m², nakoľko sa predmetný pozemok už nachádza v ochrannom pásme lesov - t.j. 50m od hranice lesa. Údaje podľa projektovej dokumentácie: Celková plocha riešeného pozemku je 1885 m²; zastavaná plocha rodinného domu SO 01 je 110,50 m², plocha pozemku pre SO 01 je 685m², IZP 0,161, IPP 0,263-t.j. 180 m², plochy zelene 313 m², KZ 0,456, spevnené plochy 261,50 m²; zastavaná plocha rodinného domu SO 02 je 110,50 m², plocha pozemku pre SO 02 je 600m², IZP 0,184, IPP 0,3-t.j. 180 m², plochy zelene 302,50 m², KZ 0,5, spevnené plochy 187 m². Súčasťou dokumentácie je napojenie na siete technickej infraštruktúry.

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 parcely stanovuje funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód regulácie A, 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

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch sú zaradené rôzne formy zástavby rodinných domov.

(V ÚPN BA v znení zmien a doplnkov č. 2 nastala zmena funkčnej a priestorovej regulácie z funkcie záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality /kód 1203, stabilizované územie na funkciu málopodlažná zástavba obytného územia /kód 102, rozvojové územie, regulačný kód A).

Časť pozemku je v **ochrannom pásme lesov**.

V tvorbe krajiny sa požaduje zvlášť **chrániť plochy lesných masívov**, ktoré tvoria základ krajinotvorných, ochranno-prírodných i ekostabilizačných prvkov územia Bratislavy; rešpektovať ustanovenia zákona č. 326/2005 Z.z. o lesoch, najmä ustanovenia § 6 ukládajúce povinnosť obstarávateľom ÚPN obcí prerokovať a vyžiadať si súhlas orgánu štátnej správy k tejto ÚPD, rešpektovať aj požiadavku § 10 cit. zákona v tom smere, že treba požiadať orgán štátnej správy lesného hospodárstva o záväzné stanovisko na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby a o využití územia v ochrannom pásme lesa, ktoré tvoria pozemky do **50 m** od hranice lesného pozemku

Záujmové parcely je 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 územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,3	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m ²	0,20	0,60
				RD - pozemok 500-1000 m ²	0,22	0,40

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.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.

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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

zastavaná plocha stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.

Z uvedeného vyplýva, že dva rodinné domy SO 01 a SO 02, nachádzajúce sa mimo ochranného pásma lesov, s dodržanými regulatívmi intenzity využitia územia pre málopodlažnú zástavbu obytného územia sú v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, a preto

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rodinný dom SO 01, SO 02, Krahulčia ulica
na parcelách číslo:	18349/3,4
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Krahulčia 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**:

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- upozorňujeme, že na predmetnú lokalitu je spracované verejné dopravné vybavenie podľa Územného plánu zóny Podhorský Pás, v zmysle ktorého je Krahulčia ulica definovaná ako komunikácia FT D1/1.5.1, z tohto dôvodu je dopravné napojenie navrhnuté v zmysle predloženej projektovej dokumentácie možné považovať len za dočasné, nakoľko je predpoklad, že križovatka Sliačskej a Krahulčej ulice bude v budúcnosti stavebne upravená;

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;

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto + potvrdená situácia
Magistrát - OUGG, ODI