

**VUPEX a.s**
Trnavská cesta 27/B
831 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
04.04.2016	MAGS OUIK 43524/16-134183	Ing.arch.Hanulcová	29.03.2017
29.06.2016	MAGS OUIK 49399/16-314403		

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Reality development a.s., Bratislava
investičný zámer:	Rodinný dom Záhorské sady + SO 17 jazerá, Čerešňový sad, lokality Boháčky, k.ú. Záhorská Bystrica
žiadosť zo dňa o stanovisko k DÚR:	04.04.2016
žiadosť zo dňa o stanovisko k stavebnému konaniu:	29.06.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Kožuško, AA, reg.č. 2014AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2016
doplnené doklady:	- plnomocenstvo - kópia z KN

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu izolovaného rodinného domu, a s ním súvisiacich objektov na jeho prevádzku, a dve jazerá A a B. Hmotovo priestorová kompozícia domu je rozdelená do dvoch úrovní. Prvá úroveň (1.PP) je tvorená priestormi určenými pre relax a spoločenské aktivity a je spojená so záhradou. Vedľajšie priestory sú presvetľované átriami (jedná sa o úroveň situovanú pod terénom), ktoré sú navrhované ako vnútorné záhrady. Konštrukčná výška 1.PP je variabilná v rozmedzí 3,55m po 4,7m. Druhá úroveň je z polovice umiestnená na streche 1.PP a postupne prechádza na terén. Hmota 1.NP sa skladá zo 6-tich objemov vzájomne prepojených presklenými chodbami. Konštrukčná výška 1.NP je tiež variabilná v rozmedzí 3,3m – 4,7m. Pôdorysné tvary objemov sú rôzne, najväčší má 16,7m x 15,7m, najmenší 6,5m x 13,9m. 2.NP tvorí knižnica o pôdorysných rozmeroch 9m x 9m = 81m² situovaná nad schodiskovou halou s výlezom na strechu (točité schodisko). Zámerom takejto kompozície rozmiestnenia objemov bolo vytvorenie otvorených priestorov átrií.

Rodinný dom je umiestnený v strede pozemku s hlavným vstupom riešeným v úrovni 1.NP, je prepojený s areálovou komunikáciou – kamennou cestou zakončenou kruhovým otočiskom. Súčasťou areálu sú vodné plochy – plochy jazier, ktoré sú súčasťou riešenia celého areálu rodinného domu.

Predmetom urbanisticko-architektonického riešenia projektovej dokumentácie je návrh dvoch jazier prepojených kaskádou. Dolné jazero 1 je tvorené s kruhovým pódium prístupným z brehu. Bude slúžiť na rekreačné účely. Horné jazero 2 s oválnym tvarom bude kaskádovito prepojené s jazerom 1. Bude slúžiť na okrasné účely a chov rýb. Jazerá sú navrhnuté prevažne vo výkopoch, vyťažný materiál sa použije na úpravu terénu celého areálu. V dolnej časti jazera 1 je navrhnutá výpusť DN150, brehy jazera sú prevažne tvorené betónovými opornými múrmi a sú kolmé. Napúšťanie jazera 2 bude zo studne (SO 10) vybudovanej na pozemku pod jazerom 1.

Bilančné údaje z predloženej dokumentácie:

Jazerá 1 a 2:

SO 17.1 Jazero 1:

Plocha s pódium = 1128,5m²

SO 17.2 Jazero 2:

Plocha = 294,0m²

Celková plocha jazier = 1422,5m²

Celková čistá vodná plocha jazier = 1268,8m²

Celkový objem vody v jazerách 1+2 = 2080,8m³

Plošné bilancie:

Výmera riešeného územia = 15623,8m²

Plocha zelene = 11215,7m²

Spevnené plochy a komunikácie = 2287,1m²

Celková podlažná plocha nadzemnej časti = 1891,8m²

Obostavný priestor = 15213m³

Ostatné objekty navrhované v areáli:

- Náhradný zdroj el.energie + tepelné čerpadlá (východná – zadná časť areálu)
- Studňa (pod jazerom1)
- Sklad záhradného náradia (situovaný pri hlavnom vstupe)
- Športová plocha (SV časť areálu)
- Altán (pri jazere 2)
- Oporné múry + Oplotenie – plné do výšky 2,5m
- voliéra

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 je záujmový pozemok stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie A**

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 požiarnu 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:

Parcely 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 *pre vonkajšie mesto*:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,2	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m ²	0,20	0,60
				RD - pozemok 600 - 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. 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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

- **krajinná zeleň, číslo funkcie 1002, stabilizované územie (popri Vápenickom potoku)**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine.

- **vodné plochy a toky, číslo funkcie 901, stabilizované územie (Vápenický potok – CHKP + biocentrum)**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre umiestňovanie prirodzených a umelých vodných plôch s využitím na plavebné, hospodárske, ochranné, ekostabilizačné, krajnotvorné a rekreačné účely.

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.

Bilančné údaje z predloženej dokumentácie:

Základné údaje z predloženej PD:

Plocha areálu = 15623,8m²

Zastavaná plocha = 1709,2m²

Celková podlažná plocha = 1891,8m²

Plocha zelene = 11215,7m²

Počet parkovacích miest = min.6 v kruhovej garáži v IPP

IZP = 0,1093972 = 0,11 – vyhovuje

IPP = 0,1210844 = 0,12 – vyhovuje

KZ = 0,6699624 = 0,67 – vyhovuje

Z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia investičný zámer spĺňa stanovenú reguláciu v danej funkčnej ploche.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že investičný 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	Rodinný dom Záhorské sady + SO 17 Jazerá
na parcele číslo:	2665/31, 44, 46, 48, 49, 59, 60, 61, 65, 66, 69-75, 2882/46-48, 50, 3249/12, 17, 18, 22, 23, 2664/42
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	Čerešňový sad, Boháčky

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 koncepcie urbanistického riešenia, priestorového usporiadania a funkčného využitia územia:

- predložená dokumentácia navrhuje v rozvojovom území určenom pre zástavbu rodinných domov budovu na bývanie – rodinný dom – na rozsiahlom pozemku o rozlohe 15638,8m² so zastavanou plochou 1709,2m². Konštatujeme, že z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia navrhovanej budovy sa jedná o neštandardnú typológiu rodinného domu. V rámci riešeného územia sa navrhujú vodné plochy – jazerá a exteriérové športové plochy. Vzhľadom na svahovitý terén sa pre umiestnenie vodných a športových plôch navrhujú náročné terénne úpravy. Predložená dokumentácia detailne nedokumentuje dopady stavebných objektov oplotenia (oporné múry) na okolitú zástavbu a chránený krajinný prvok Vápenický potok, resp. zdokumentovanie vplyvu navrhovanej stavby vzhľadom na pomery v území nie je predmetom predloženej dokumentácie. Z výkresovej časti (D.2.3 Oporné múry, D.2.4. Oplotenie) predpokladáme dôsledky terénnych úprav na existujúcu i budúcu okolitú zástavbu ako aj na

krajinnú konfiguráciu a tvorbu verejných priestorov v dotknutom rozvojovom obytnom území mesta.

- z hľadiska intenzity využitia územia a funkčného využitia územia situovanie predmetnej bytovej budovy – rodinného domu – v danom území určenom pre rozvoj obytného územia, investičný zámer nie je v rozpore s UPN. Z hľadiska hmotovo - priestorového riešenia navrhovaného rodinného domu a súvisiacich objektov v samotnom areáli vymedzenom plným oplotením a opornými múrmi, nie je možné objektívne posúdiť dôsledky predloženého riešenia na dotknuté rozvojové a stabilizované územia a z hľadiska urbanistickej kompozície, ani na širšie územie mesta (dotváranie panorámy mesta)

- z hľadiska prírody a krajiny, ÚSES:

- riešeným územím prechádza CHKP Vápenický potok a je treba rešpektovať všetky zákonné ustanovenia, opatrenia a režimové požiadavky. Na území CHKP platí 4.stupeň ochrany podľa § 15 zák.č. 543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny.
- upozorňujeme, že vodný tok Vápenický potok a jeho brehové porasty sú v zmysle RÚSES mesta Bratislavy súčasťou regionálneho biokoridoru RBk II – Stará Mláka s prítokmi. Upozorňujeme v kontexte s legislatívnymi predpismi (zák.č.543/2002 Z.z. o ochrane prírody a krajiny) na skutočnosť, že budovanie ÚSES je verejným záujmom.
- s ohľadom na uvedené považujeme za potrebné vyžiadať si stanovisko k stavebnému povoleniu prísl. orgán ochrany prírody a krajiny
- napúšťanie a vypúšťanie jazierok treba realizovať v súlade s ust.zák.č.364/2004 Z.z. o vodách, podľa § 17 – súhlas orgánu štátnej vodnej správy a rovnako stanovisko správcu vodného toku
- z hľadiska odpadov odporúčame komodity ako papier, plasty, železo a oceľ neukladať na skládku, ale odovzdať na recykláciu
- upozorňujeme: v projekte pre stavebné povolenie v Súhrnnej technickej správe na str.94 žiadame nahradiť uvádzanú legislatívu odpadového hospodárstva zákonom NR SR č.79/2015 Z.z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a vyhláškou MŽP SR č.365/2015 Z.z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov.

- z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- žiadame, aby existujúca poľná cesta slúžiaca ako prístupová komunikácia k záhradkárskej lokalite ostala verejne prístupná

- 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

UPOZORNENIE:

Dňa 19.08.2016 bolo Mestskou časťou Bratislava – Záhorská Bystrica vydané územné rozhodnutie na predmetnú stavbu pod č. 2016/899/U/26/Ro (právoopl. dňa 14.09.2016) bez vydaného záväzného stanoviska Hlavného mesta SR Bratislava. Žiadame mestskú časť o zapracovanie uvedených podmienok do stavebného povolenia.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko

z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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 – potvrdená situácia

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