



ARCHINEX s.r.o.
Kadnárova 13
831 52 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
12.10.2016	MAGS OUIC 56243/16-375342 -384068 40036/17-69641	Ing. arch. Záhorská/610	14.09.2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„Rodinné domy a objekt obchodu a služieb, Podunajské Biskupice“
žiadosť zo dňa:	12.10.2016, doplnená 25.10.2016, doplnená 01.06.2017 (Dopravné riešenie)
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Puzzlebox s.r.o., Ing. arch. Vladimír Sekera
dátum spracovania dokumentácie:	jún 2016

Predložená projektová dokumentácia rieši:

súbor objektov dvoch rodinných domov A – SO 01 a A – SO 02 a objektu pre obchod a služby B – SO 03 na Pšeničnej ulici, k.ú Podunajské Biskupice. Jedná sa o dvojpodlažné objekty s plochou strechou, a každý z RD má dve samostatné bytové jednotky. Objekt obchodu a služieb je dvojpodlažný, s druhým uskočeným podlažím a plochou strechou. Objekt je riešený na 1.np tromi jednotkami zariadenia obchodu a služieb a na 2.np dvoma služobnými bytmi. Pôdorysné rozmery RD sú 8 x 14,53 m a objektu obchodu a služieb sú 8,3 x 21,425 m.

Dopravne je riešené územie napojené na Pšeničnú ul. cez navrhovanú vnútroareálovú komunikáciu pozdĺž SV hranice pozemku, ktorá vedie až k tretiemu navrhovanému objektu. Statická doprava je riešená na spevnených plochách v rámci riešeného areálu, ktoré sú rovnako súčasťou riešenia v počte 10 parkovacích miest a 4 parkovacie miesta sú prístupné priamo z Pšeničnej ulice (spolu 14 pm).

Celková plocha riešeného pozemku je 1820 m², zastavaná plocha je: rodinné domy 232,48 m² (2 x 116,24 m²), objekt obchodu a služieb 177, 83 m², plocha zelene 719 m², podlažná plocha je: rodinné domy 464,96 m² (2 x 232,48 m²), objekt obchodu a služieb 298,18 m².

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 zrealizovanej stavby vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parcela č. **3703**, stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, stabilizované územie
- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**, rozvojové územie, kód **D**

Podmienky funkčného využitia plôch: málopodlažná zástavba obytného územia

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.

Podmienky funkčného využitia plôch: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Časť pozemku je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné

- vo vonkajšom meste, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Časť pozemku 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: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód regulácie D*

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,14

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Konštatujeme: dva rodinné domy sú umiestnené vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, kde sú v prevládajúcej miere rôzne zástavby rodinných domov v územiach slúžiacich pre bývanie v rodinných domoch a svojím hmotovo – priestorovým riešením nenarúšajú charakter stabilizovaného územia. Objekt obchodu a služieb s dvoma bytovými jednotkami je umiestnený vo funkčnej ploche zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kde sú byty v objektoch určené pre inú funkciu prípustné v obmedzenom rozsahu.

Základné bilančné údaje a dosahované indexy:

plocha pozemku: 1094 m² (funkcia 102), 726 m² (funkcia 502), spolu: 1820 m²

zastavaná plocha: A - SO 01, A – SO 02: 232,48 m² (2 x 116,24 m²), B – SO 03: 177,83 m²

funkcia 502, D: indexy dosahované návrhom indexy v zmysle UPN hl.m.SR Bratislava

IZP = 0,25.....0,40 max - vyhovuje

IPP = 0,41.....0,90 max - vyhovuje

KZ = 0,38.....0,14 min - vyhovuje

Vzhľadom na vyššie uvedené 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:	„Rodinné domy a objekt obchodu a služieb, Podunajské Biskupice“
na parcele číslo:	3703
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Pšeničná 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:

- umiestnenie stavby v zmysle predloženej projektovej dokumentácie je prípustné, avšak:
 - normová potreba statickej dopravy má byť v počte 15 parkovacích miest (navrhnutých je 14 pm)
 - umiestnenie 4 pm ako kolmé parkovanie na Pšeničnej ulici vzhľadom na dopravný režim na Pšeničnej ulici akceptujeme
 - v doplnenej samostatnej časti „Dopravné riešenie“ evidujeme v textovej časti (kap. 6.3) rozpor voči výkresu – chodník pri komunikácii Pšeničná ul. – nie je predmetom riešenia, uvažuje iba s vnútroareálovým chodníkom – čo dopravný priestor komunikácie Pšeničná ul. ani neumožňuje

Pre úplnosť uvádzame, že v zmysle dopravného režimu na Pšeničnej ul. je zakázaný vjazd na komunikáciu všetkým motorovým vozidlám okrem dopravnej obsluhy.

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

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

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

Územie sa nachádza v ochrannom a bezpečnostnom pásme II. stupňa areálu Slovnaft a.s..

ODPORÚČANIE:

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako intenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5 – 25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.

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

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI