



Váš list číslo/zo dňa /
Naše číslo
MAGS OUIIC
42156/2017 - 353161
Vybavuje/linka
Ing. Petrová /59356491
Bratislava
16.11.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„ Bytový dom Nad Lúčkami“
žiadosť zo dňa:	12.4.2017, doplnenie zo dňa 24.7.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Dušan Mázik, *1025 AA 1234*
dátum spracovania dokumentácie:	apríl 2017
doložené doklady:	- dokumentácia pre územné rozhodnutie (časť architektúra) z 04/2017, Doplnok 1 z 04/2017 - dopravné riešenie z 07/2017 a 08/2017 (Ing. arch. Irenej Šereš) - svetlotechnický posudok z 04/2017 (Ing. arch. M. Záhorský)

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu trojpodlažného bytového domu, obdĺžnikového pôdorysného tvaru, s prestrešením pultovou strechou v svahovitom území na ul. Nad lúčkami. Na každom podlaží bytového domu sa navrhujú dva zrkadlovo obrátené k sebe dvojizbové byty, prístupné z centrálného spoločného schodiskového priestoru. Každý byt je členený na tzv. dennú časť pozostávajúcu z obývacej izby, haly a kuchyne a nočnú časť pozostávajúcu zo spálne so šatníkom a kúpeľne. Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 8 parkovacích státí sa navrhuje na plastových zatrávňovacích tvárniciach s dopravným napojením cez vjazd z komunikácie pri východnej hranici pozemkov investora (Lackova ul.), po asanácii stavby garáže v časti navrhovaného vjazdu. Ďalej sa navrhuje pešie prepojenie na ul. Nad lúčkami cez exteriérové schodisko. Odvod dažďových vôd zo spevnených plôch sa navrhuje do vsaku. Ďalej sa navrhuje napojenie na rozvody technickej infraštruktúry (voda, kanalizácia, NN) v ul. Lackova.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v dokumentácii): plocha pozemkov: 758 m², zastavaná plocha: 150 m², podlažná plocha: 450 m², spevnené plochy: 412,89 m², plocha zelene: 195,71 m²
Intenzita využitia záujmového územia: IZP: 0,198, IPP: 0,593, KZ: 0,258

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 zámeru v rozsahu predloženej architektonickej štúdie vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej ÚPN), stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 1856/2, 1857/3, 1857/4, 2011/9, 2011/3 a 2012/1 v k.ú. Karlova Ves, funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, kód. reg. **C**, (parc.č. 1856/2, 1857/3, 1857/4, časť parc.č. 2011/9)
- **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**, **stabilizované územie**, (časť parc.č. 2011/9, 2011/3, 2012/1)

Funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace na 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.

Spôsoby funkčného využitia plochy:

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Intenzita využitia územia: záujmové 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 regulácie C**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 – 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

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.

- **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Bytové domy do 4 nadzemných podlaží patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. Navrhovaná intenzita využitia územia (IZP: 0,198, IPP: 0,593, KZ: 0,258), posudzovaná na plochu záujmových pozemkov rešpektuje regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: kód regulácie C.

Uvažovaný 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:	„Bytový dom Nad Lúčkami“
na parcele číslo:	1856/2, 1857/3, 1857/4, vrátane dopravného napojenia a napojenia na inžinierske siete aj na pozemkoch parc.č. 2011/9, 2011/3 a 2012/1
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Nad lúčkami

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 urbanisticko - architektonického riešenia :

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,

- navrhované spevnené plochy odporúčame riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zatrávňovacie tvárnice); prípadné plné oplotenie, resp. oporné múry požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,
- zachytávanie dažďových vôd požadujeme riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území,
- v predmetnej lokalite evidujeme viacero významných trás inžinierskych sietí, ktoré je potrebné v území rešpektovať a pred začatím zemných prác požadujeme trasy presne zamerať, vytýčiť a vykonať príslušné opatrenia,

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

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves (+ potvrdená situácia)
Magistrát – ODI, Archív