

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Florén s.r.o.
Hany Meličkovej 7
841 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
číslo MAGS ORM 56620/11-387700 Ing. arch. Barutová 2.12.2011

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

investor:	BEM REAL s.r.o., Bratislava
investičný zámer:	Výstavba komunikácií a inžinierskych sietí, Hydinárska ulica
žiadosť zo dňa	25.10.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Milan Markovič
dátum spracovania dokumentácie:	01/2011

Predložená dokumentácia rieši: prípravu 2-och komunikácií a inžinierskych sietí, vrátane novej trafo-stanice, pre následnú výstavbu rodinných domov a objektov občianskej vybavenosti (nie sú predmetom predloženej dokumentácie - celkovo 19 nových b.j. a 8 objektov občianskej vybavenosti – bez konkrétneho určenia). Riešené územie sa skladá z 2-och častí (sektor A a sektor B). Na predmetných parcelách sa v súčasnosti nenachádzajú žiadne stavby, okrem objektu stavebnín. V súčasnosti je pozemok využívaný ako poľnohospodárska pôda.

Pri návrhu komunikácií ako aj kapacít inžinierskych sietí sa predpokladá prípadné napojenie budúcej zástavby (sektor C) medzi sektormi A a B. Komunikácie sú navrhované pre predpokladanú budúcu obojstrannú zástavbu, pri budúcej výstavbe sektora C je možné ich prepojenie.

Celková plocha riešeného územia: 20 163 m²
Celková plocha parciel pre výstavbu RD (A1-8,B7-17): 11 838 m²
Celková plocha parciel pre výstavbu OV (B1-6): 3 312 m²
Celková plocha verejnej zelene: 248 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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová lokalita, funkčné využitie územia: prevažná časť územia – **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102**

Charakteristika: územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia – málopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvoj. územiach. Málopodlažné formy do 4 n. p. umiesťovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

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

Funkčné využitie prevládajúce: bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy málopodlažných bytových objektov do 4 n. p.).

- min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch

Funkčné využitie prípustné: menšie zariadenia občianskej vybavenosti, plošná a líniová zeleň do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov ako i zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – rozptýlené v území

- nad rámec daného územia možno výnimoč. povoliť umiest. stavieb ver. vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu

Funkčné využitie neprípustné: v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.)

západná časť územia - **občianska vybavenosť lokálneho významu, kód 202**

Charakteristika: plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, školstva, kultúry, zdravotníctva, cirkvi, sociálnej starostlivosti, verejného stravovania, obchodu a služieb pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Stavby sú umiestňované na samostatných pozemkoch.

Funkčné využitie prevládajúce: občianska vybavenosť prevažne dennej potreby viazaná na bývajúce obyvateľstvo

Funkčné využitie prípustné: podiel bytov v území 10 až 30 % celkových nadzemných podlažných plôch

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu: dostavby bytov nad podlažím základnej funkcie, bytové domy do 4. nadzemného podlažia len mimo areálov základných škôl, materských škôl, jaslí, zdravotníckych a sociálnych zariadení

Funkčné využitie neprípustné: podľa tabuľky

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	izolov. RD 480-600 m ²	2	0,25	0,40
				izolov. RD 600-1000 m ²	2+	0,22	0,40
				radové RD 300-450 m ²	1+,2	0,32	0,25
				átriové RD 450 m ²	1	0,50	0,20
				bytové domy	2	0,30	0,35

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
D	0,9	202	OV lokálneho významu	zástavba lokálnych centier obč. vybaven.	3-4	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.

Lokalita sa nachádza v území, kde sa požaduje spracovať územný plán zóny.

Dokumentácia rieši umiestnenie jednotlivých objektov rodinných domov, resp. občianskej vybavenosti. Komunikácie sú navrhnuté ako miestne komunikácie s prvkami upokojenia dopravy dĺžky cca 302 m a 268 m ukončené obratkami, pripojené na miestnu komunikáciu Hydinárska ul, Pri komunikácii je

navrhnutý aj jednostranný chodník šírky 1,5 m, súčasťou riešenia bude aj predĺženie jestvujúceho chodníka pozdĺž Hydinárskej ulice v šírke 1,8 m.

Poloha navrhovaných komunikácií a hranice budúceho riešeného územia rešpektujú výhľadový dopravný zámer hlavného mesta – výstavbu miestnej komunikácie funkčnej triedy C1 (komunikácia Pri trati). ZaD 02 ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007, ktoré sú v súčasnosti v procese schvaľovania navrhujú zmeny:

Z uvedeného vyplýva, že 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:	Výstavba komunikácií a inžinierskych sietí, Hydinárska ulica
na parcele číslo:	5851/1-5, 5852/10-12,18-26, 5855, 5856/1-2, 5857/44-46,136,139,142-146,148
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Hydinárska – Pri trati

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:

- pre budúce umiestnenie objektov občianskej vybavenosti (podľa výkresu komplexného urbanistického návrhu objekty A9, A10, B1 – B6 a výhľadovo C1 – C6) je nevyhnutné prislúchajúce spevnené plochy (vrátane riešenia statickej dopravy) riešiť na vlastných pozemkoch t. j. mimo dopravného priestoru príľahlej komunikácie a to na základe korektného výpočtu, vykonaného v súlade s platnou STN 73 6110 pre skutočné funkcie objektov,

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší,
- 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 kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie,
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi,
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym 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, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

UPOZORNENIE:


Prí kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky 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.

Toto záväzné stanovisko č.j. MAGS ORM 56620/11-387700 platí po dobu platnosti schválenej územno-plánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť 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 (§ 140b ods. 3 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Príloha – potvrdená situácia
- 3 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
Magistrát - OÚRM – archív, OÚP, ODP