



A3A s.r.o.
Hradné údolie 9/A
811 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIC	Ing. arch. Labanc / 213	04. 04. 2016
	33055/16-11325		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Šabo a Šabová
stavba:	„Zmena dokončenej stavby – rodinný dom Jasná 5, Bratislava, Trnávka“
žiadosť zo dňa:	24. 09. 2015; doplnená dňa: 20. 01. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	A3A s.r.o., Hradné údolie 9/A, 811 01 Bratislava Ing. arch. Peter Kručay (1400 AA) Ing. Ľuboš Agnet (6022 * I1)
dátum spracovania dokumentácie:	09. 2015

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu dvojpodlažného rodinného domu na mieste jestvujúceho rodinného domu so suterénom, jedným nadzemným podlažím a podkrovím, ktorý je navrhnutý na asanáciu. Navrhovaná stavba obsahuje 1 byt. Zastrešenie je riešené formou plochej strechy. Súčasťou riešeného územia je jestvujúca garáž, ktorá bude po realizácii posudzovanej stavby slúžiť ako sklad. Dopravne je stavba sprístupnená z príľahlej Jasnej ulice. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 2 parkovacími miestami na spevnených plochách na pozemku stavby. Celková plocha riešeného pozemku je 351,0 m², zastavaná plocha rodinného domu je 117,61 m², zastavaná plocha jestvujúcej garáže je 18,0 m², spevnené plochy 65,97 m², plocha zelene 164,25 m², celková podlažná plocha je 233,4 m² (vypočítaná na základe údajov z výkresovej časti).

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **14992/28, 14992/53, 14992/99**, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (tabuľka C.2.102 v prílohe).

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.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy.

Pozemky sú 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 vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu zóny Trnávka – stred schválenému uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Ružinov č. 22/III/2015 zo dňa 17. 02. 2015 vyhlásenému všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislavy – Ružinov č. 2/2015:

Záujmové územie sa nachádza v územno-funkčnom celku 1, v územno-funkčnej jednotke (bloku) 1/06, pre ktorú sú stanovené nasledovné **záväzné regulatívy**:

Návrh rozvoja územia

- stabilizácia obytného prostredia

Regulácia priestorového usporiadania územia

- základné urbanistické operácie, t.j. základné intervenčné zásahy do regulovanej územno-funkčnej jednotky (bloku)
- renovácia urbanistickej štruktúry
- kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby
- rekonštrukcia urbanistickej štruktúry formou prestavby, asanácie a dostavby

- základný charakter, spôsob a druh zástavby regulovanej územno-funkčnej jednotky (bloku)
- kompaktná radová zástavba
- kompaktná nespojitá zástavba

Regulácia intenzity využitia územia

- záväzný maximálny index podlažných plôch na jednotlivých pozemkoch v regulovanej územno-funkčnej jednotke (bloku): 0,90
- záväzný maximálny index zastavaných plôch jednotlivých pozemkov pozemnými stavbami (budovami) v regulovanej územno-funkčnej jednotke (bloku): 0,40
- záväzný minimálny koeficient ozelenenej plochy jednotlivých pozemkov v regulovanej územno-funkčnej jednotke (bloku): 0,30
- záväzná maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb (budov), resp. záväzný maximálny počet úplných nadzemných podlaží pozemných stavieb (budov) v regulovanej územno-funkčnej jednotke (bloku): 2 nadzemné podlažia a podkrovia

Záväzné neprípustné spôsoby zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych objektov
- zástavba dočasných objektov

Regulácia funkčného využívania územia

prevládajúce funkčné využitie územia – záväzné hlavné funkčné zložky: *rodinné domy*

Návrh verejného dopravného vybavenia územia

- rešpektovanie existujúcich miestnych obslužných komunikácií
- riešenie nárokov statickej dopravy na jednotlivých pozemkoch v území

Návrh verejného technicko-infrastrukturálneho vybavenia

- rešpektovanie existujúcich vedení a trás verejného technického vybavenia územia

Navrhnutý rodinný dom predstavuje stabilizáciu obytného prostredia, výstavbou na mieste pôvodného RD je považovaný za renováciu urbanistickej štruktúry. Dodržiava pevné stavebné čiary určené uličnou pôdorysnou stopou existujúcich budov stanovené vo výkrese *Regulácia funkčno-prevádzkového využívania a hmotovo-priestorového usporiadania v území*. V kontexte riešeného územia dosahuje navrhované riešenie nasledovné ukazovatele intenzity využitia územia: IPP = 0,67; IZP = 0,38; KZ = 0,47. Tieto ukazovatele neprekračujú stanovené limitné hodnoty. Návrh rešpektuje existujúce miestne obslužné komunikácie, rieši nároky statickej dopravy na vlastnom pozemku (pozemku navrhovanej stavby) a rešpektuje existujúce vedenia a trasy verejného technického vybavenia územia. **Predložený investičný zámer je v súlade s Územným plánom zóny Trnávka – stred.**

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Zmena dokončenej stavby – rodinný dom Jasná 5, Bratislava, Trnávka“
na parcele číslo:	14992/28, 14992/53, 14992/99
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Jasná 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 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:

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

Prílohy:
potvrdená situácia

Co:
MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OSRMT, ODI