



Cvečka

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK Ing. arch. Labanc / 213 03. 06. 2016
32896/16-29668

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Cvečka
stavba:	Rodinný dom – Zlaté piesky
žiadosť zo dňa:	22. 09. 2015; doplnená dňa: 02. 12. 2015, 08. 12. 2015, 09. 02. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	J&P design spol. s r.o., Obsolovce 54, 956 08 Horné Obdokovce Ing. arch. Pavol Benko (0053 AA)
dátum spracovania dokumentácie:	05. 2015, doplnenia dokumentácie: 06. 2015, 11. 2015

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu rodinného domu s dvomi nadzemnými podlažiami. Navrhovaná stavba obsahuje 1 byt. Zastrešenie je riešené formou plochej strechy. Dopravne je stavba sprístupnená z príľahlej Bočnej ulice. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 3 parkovacími miestami na spevnených plochách na pozemku stavby. Na pozemku stavby sa v súčasnosti nachádza objekt záhradnej chaty, ktorý bude slúžiť počas výstavby ako súčasť zariadenia staveniska po dokončení navrhovanej stavby, pred jej kolaudáciou bude odstránený. Na jeho mieste je riešená plocha zelene. Celková plocha riešeného pozemku je 402 m², zastavaná plocha je 99,45 m², spevnené plochy 80,09 m², plocha zelene 222,46 m², celková podlažná plocha je 198,9 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:

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 64 35	02/59 35 65 55	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	primator@bratislava.sk

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. **16955/28, 16955/5**, stanovuje funkčné využitie územia:

málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie **102** (tabuľka C.2.102 v prílohe) – *južná väčšia časť*.

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.

námestia a ostatné komunikačné plochy (biela plocha) – *severná menšia časť*, t.j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

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, Krajná – Bočná schválenému uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Ružinov č. 465/XXVIII/2014 zo dňa 24. 06. 2014 vyhlásenému všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava – Ružinov č. 39/2014.

Predmetný pozemok sa nachádza *územno-funkčnom celku – bloku XII*, pre ktorý sú stanovené nasledovné **záväzné regulatívy** :

rozvoj územia

- stabilizácia obytného prostredia – *v súlade (novostavba rodinného domu)*

regulácia priestorového usporiadania územia

- bloky predstavujú charakteristickú individuálnu zástavbu riešeného územia – rodinné domy, žiaľ v neusporiadanom neregulovanom stave. Regulácia v území týchto blokov sa očakáva v dostavbe na ešte voľných parcelách napr. parcely č. 16965/13; 16967/7; 16963/9,10; 16961/5,14; resp. rekonštrukcia existujúceho bytového fondu individuálnych domov v zmysle zásad regulácie hlavne verejného dopravného vybavenia tak, aby boli realizovateľné profily komunikácií, ktoré územie zabezpečia a zvýšenú pridanú hodnotu kvalitnou dopravnou obsluhou a technickou infraštruktúrou.
– v súlade (novostavba rodinného domu)

regulácia intenzity využitia územia

- záväzný maximálny index podlažných plôch: 0,75 – v súlade (dosahovaný IPP = 0,495)
- záväzný maximálny index zastavaných plôch: 0,25 – v súlade (dosahovaný IZP = 0,247)
- záväzný minimálny koeficient prírodnej ozelenenej plochy: 0,40 – v súlade (dosahovaný KZ = 0,55)
- záväzná maximálna podlažnosť, resp. záväzný počet úplných nadzemných podlaží objektu sa stanovuje na:
 - 2 nadzemné podlažia a podkrovie s maximálnou výškou rímsy 8,0 m a hrebeňa strechy: 13,5 m
 - 2 nadzemné podlažia s plochou strechou a maximálnou výškou atiky nad temenom osi priľahlej komunikácie: 8,5 m
 – v súlade (RD má 2 nadzemné podlažia; os priľahlej komunikácie je v nadmorskej výške 131,98 m.n.m.B.p.v. a atika predmetného RD je v úrovni 138,18 m.n.m.B.p.v. – výška 6,2 m nad temenom osi priľahlej komunikácie)
- regulácia je definovaná na parcelu – posudzované na pozemok RD
- výškové obmedzenie je stanovené ochranným pásmom vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny Letiska M.R.Štefánika s výškovým obmedzením 172 m.n.m.B.p.v. – v súlade (atika RD je v úrovni 138,18 m.n.m.B.p.v.)

záväzné neprípustné spôsoby zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych a dočasných objektov – v súlade (novostavba rodinného domu – trvalá stavba)

regulácia funkčného využitia územia

- prevládajúca funkcia - rodinné domy – v súlade (novostavba rodinného domu)
- doplňujúca funkcia - v zmysle zákl. charakteristiky - pre funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu (podľa bodu 10.1.2)
- neprípustná funkcia - bytové domy do 4 nadzemných podlaží

odporučený spôsob ozelenenia územia

- obytná zeleň – v súlade (na pozemku je riešená obytná zeleň)

verejné dopravné vybavenie

- rešpektovanie návrhu verejného dopravného vybavenia ÚPN-Z – v súlade (navrhovaná stavba rodinného domu nezasahuje do navrhovaného dopravného vybavenia stanovenej v záväznej časti, resp. dodržiava stanovenú minimálnu územnú rezervu)
- riešenie nárokov statickej dopravy na vlastných pozemkoch – v súlade (statická doprava je riešená na pozemku predmetného rodinného domu)

verejné technicko-infraštruktúrne vybavenie

- rešpektovanie trás vedení v návrhu ÚPN-Z – v súlade (riešia sa len prípojky na existujúce siete)

špecifická regulácia využitia územia

- špecifická regulácia prichádza do úvahy v západnej časti blokov II. a III., kde vstupuje do regulácie stav I. etapy bloku IV. V cieľovom stave bloky ohraničuje výhľadovo navrhovaná „súbežná komunikácia s rozšírenou Galvaniho ulicou“ (vonkajší polookruh mesta Galvaniho ul. - Lamač). V praxi to znamená nepripustiť v tejto lokalite blokov II. a III. už žiadnu výstavbu nerešpektujúcu trasovanie „Vonkajšieho polookruhu mesta Bratislavy“ – rozšírenej Galvaniho komunikácie a tzv. „súbežnej“ komunikácie s Galvaniho ulicou!
- pred vydaním ÚR a SP na parcele 16973/1 vytýčiť a zamerať trasu kanalizačného zberača E DN 3400/2700 a rešpektovať jeho ochranné pásmo (BVS, a. s.).
- **neprípustné spôsoby a druhy oplotenia**
 - nepriehľadné, plnostenné alebo perforované oplotenie a výškou väčšou ako 0,50 m
 - oplotenie s výškou väčšou ako 2,00 m
 - v súlade (oplotenie je navrhnuté z transparentného pletiva s výškou 1,425 m)*
- **neprípustné spôsoby riešenia statickej dopravy v území**
 - parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na verejných komunikáciách
- **doporučené spôsoby riešenia statickej dopravy v území**
 - parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na súkromných pozemkoch alebo vyhradených parkoviskách – *v súlade (statická doprava je riešená na pozemku predmetného rodinného domu)*

Predložený investičný zámer je v súlade s **Územným plánom zóny Trnávka, Krajná – Bočná.**

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rodinný dom – Zlaté piesky
na parcele číslo:	16955/28, 16955/5
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Bočná 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- dispozične vyriešiť umiestnenie 3 navrhovaných parkovacích miest na spevnených plochách na pozemku stavby tak, aby boli reálne využiteľné

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