

**Hollý**

Váš list č./zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
05.02. 2018	MAGS OUIK 38317/18-47482	Ing. arch. Brezníková/218	16.05. 2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Hollý
investičný zámer:	„Radová zástavba rodinných domov“ – novostavba, Bočná ul. parc. č. 16955/2, 16955/34, 16955/35, 16955/36, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	08.02. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	○ Architektonický ateliér AAHollý, Mlynská 1059/12, 029 01 Námestovo ○ zodpovedný projektant: Ing. arch. Ľubomír Hollý, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 0456AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2018

Predložená dokumentácia rieši radovú zástavbu ôsmich rodinných domov zastrešených pultovými strechami, s počtom bytových jednotiek 22 BJ (RD 3: 1 BJ, RD 1, 2, 4 až 8: 3 BJ).

Pozemok stavby s výmerou 2 404,00 m² sa nachádza v koncovom obytnom bloku rodinných domov na Bočnej ulici v k.ú. Trnávka. Navrhovaná zástavba je umiestnená rovnobežne s pozdĺžnou osou pozemku – kolmo na Bočnú ulicu, na ktorú je napojená aj novonavrhovaná účelová komunikácia, peší prístup k rodinným domom a odstavné plochy pre osobné automobily.

Navrhnuté radové rodinné domy budú dvojpodlažné s podkrovím, bez podpivničenja. Technické zázemie je umiestnené v nižšej časti pultovej strechy. Domy sú jeden voči druhému mierne posunuté. Záhradná fasáda má na prízemí priľahlé terasy a na poschodí predsadené balkóny. Jednotlivé rodinné domy budú tvoriť samostatné stavebné celky.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 až SO 08: Radové rodinné domy 1 až 8; SO 09: Plošné zakladanie; SO 10: Vodovodná prípojka; SO 11: Vonkajšia kanalizácia a ČOV; SO 12: Dažďová kanalizácia a vsakovacie zariadenie; SO 13: Elektrická prípojka NN; SO 14: Komunikácie a spevnené plochy.

Dopravné riešenie: Pre účely statickej dopravy sa na pozemku stavby rieši 25 parkovacích miest. Pred každým rodinným domom budú zriadené 2 PM (pred RD 8: 3 PM) + z Bočnej ul. parkovacia plocha s 8 PM. Dopravný prístup je zabezpečený z priľahlej Bočnej ul..

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera rieš. pozemku (parc. č. 16955/2, 16955/34, 16955/35, 16955/36): 2 404,00 m²
- celková zastavaná plocha: 600,00 m²/1 RD = 75,00 m²
- podlažná plocha: 1800,00 m²
- úžitková plocha celkom: 1 301,90 m²
- celkový obostavaný priestor: 6 152,00 m³/1 RD = 769,00 m³
- celková obytná plocha: 865,30 m²
- plocha spoločných priestorov: 236,40 m²
- spevnené plochy celkom: 643,15 m²
- plocha zelene celkom: 1 041,60 m²
- plocha územnej rezervy: 119,25 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu zóny Trnávka, Krajná – Bočná - schválenému uznesením Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Ružinov č. 465/XXVIII/2014 a 466/XXVIII/2014 zo dňa 24.06. 2014:

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. 16955/2, 16955/34, 16955/35, 16955/36: /k.ú. Trnávka, územný plán stanovuje:

Regulovaný územno-funkčný celok bloku XII:

Návrh rozvoja územia:

- stabilizácia obytného územia

Regulácia priestorového usporiadania územia:

- blok predstavuje charakteristickú individuálnu zástavbu riešeného územia – rodinné domy, žiaľ v neusporiadanom neregulovanom stave. Regulácia v území tohto bloku sa očakáva v dostavbe na ešte voľných parcelách, 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 – *regulácia splnená*

Regulácia intenzity využitia územia:

- záväzný max. index podlažných plôch (IPP) = 0,75 – *splnený: IPP = 0,749*
- záväzný max. index zastavaných plôch (IZP) = 0,25 – *splnený: IZP = 0,249*
- záväzný min. koeficient ozelenenej plochy (KZ) = 0,40 – *splnený: KZ = 0,433*
- záväzná max. podlažnosť, resp. záväzný počet úplných nadzemných podlaží/NP, objektu sa stanovuje na: 1.) 2 NP a podkrovie s max. výškou rímsy 8,0 m a hrebeňa strechy nad temenom osi priľahlej komunikácie = 13,5 m, 2.) 2 NP s plochou strechou a max. výškou atiky nad temenom osi priľahlej komunikácie = 8,5 m – splnená/bod 1.): RD majú 2 NP a podkrovie, výška rímsy +7,66, výška hrebeňa pultovej strechy +10,83 m

- výškové obmedzenie je stanovené ochranným pásmom vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny Letiska M. R. Štefánika s výškovým obmedzením 172 m n.m.B.p.v. – *splnené: najvyšší bod RD je na kóte +10,83 m = 143,18 m n.m.B.p.v.*

Regulácia funkčného využitia územia:

- prevládajúca funkcia = rodinné domy – *splnená: 8 radových rodinných domov*

Návrh verejného dopravného vybavenia územia:

- rešpektovanie návrhu verejného dopravného vybavenia ÚPN-Z – *splnená: v rámci zástavby je preukázaná územná rezerva pre rozšírenie Bočnej ul. – riešenie v zmysle čistopisu ÚPN zóny Trnávka, Krajná – Bočná (obstarala MČ Bratislava – Ružinov v r. 2012 – 2015)*
- riešenie nárokov statickej dopravy na vlastných pozemkoch – *splnená: nároky statickej dopravy: 25 parkovacích miest, sa zabezpečuje na pozemku stavby*

Špecifická regulácia využitia územia:

- nepripustné spôsoby a druhy oplotenia: 1.) nepriehľadné, plnostenné alebo perforované oplotenie a výškou väčšou ako 0,50 m, 2.) oplotenie s výškou väčšou ako 2,00 m – *splnená: oddelenie od susedných pozemkov parc. č. 16955/1, 16955/50, 16955/3 a 16952/116 je jestvujúce a je zrealizované plotom z oceľových stojok s výplňou zo sieťoviny a jeho výška je menšia ako 2 m. O oddelení plotom od príľahlej komunikácie Bočná ul., sa neuvažuje. Oddelenie záhrad medzi jednotlivými RD bude predmetom projektu na stavebné konanie.*
- záväzná uličná čiara stanovujúca neprekročiteľnú uličnú hranicu zástavby na pozemkoch: 2,0 m od Bočnej ul.; 5,0 m od južnej hranice pozemku – *splnená.*

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:	„Radová zástavba rodinných domov“ – novostavba
na parcele číslo:	16955/2, 16955/34, 16955/35, 16955/36
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Bočná ul., Bratislava II

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:

- parkovaciu plochu pozdĺž Bočnej ul./8 PM: 102,40 m², riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu/napr. zatrávňovacími tvárnicami,
- oddelenie záhrad medzi jednotlivými rodinnými domami realizovať tak, aby dodržané parametre pre oplotenie stanovené ÚZP-Z Trnávka, Krajná - Bočná;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- riešenie radovej zástavby vo vzťahu k územnej rezerve pre rozšírenie Bočnej ul. žiadame odsúhlasiť aj MČ Bratislava – Ružinov, ktorá je obstarávateľom čistopisu ÚPN-Z Trnávka, Krajná – Bočná, 2012 – 2015;

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 majetkovo - 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, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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.

Projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy č.03: Situácia/M 1:250, 2xA4; č.05: Pohľad JZ, SZ (uličný pohľad) /M 1:200, 2xA4; č.10: Rez/M 1:100, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy č.03: Situácia/M 1:250, 2xA4; č.05: Pohľad JZ, SZ (uličný pohľad) /M 1:200, 2xA4; č.10: Rez/M 1:100, 2xA4
Magistrát – ODI, OUIČ/archív