



Horáková

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS ORM	Ing. arch. Labanc / 213	24. 07. 2015
	34494/15-269259		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	RS FORM, spol. s r.o., Vajnorská 1, 831 04 Bratislava
stavba:	„5 RODINNÝCH DOMOV – HRACHOVÁ“
žiadosť zo dňa:	23. 12. 2014; doplnená dňa: 14. 05. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Ján Chrenko
dátum spracovania dokumentácie:	11. 2014 (05. 2015 – doplnenie)

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu 5 radových rodinných domov s dvomi nadzemnými podlažiami. Každý z nich obsahuje 1 byt, spolu je navrhnutých 5 bytov. Zastrešenie je riešené formou plochých striech. Dopravné napojenie stavby sa rieši z príľahlej Hrachovej ulice. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 15 parkovacími miestami, z toho 5 p. m. sa umiestňuje jednotlivito pred rodinnými domami a ostatných 10 p. m. v JZ časti riešeného územia, avšak v radení po 2 vozidlá za sebou.

Celková plocha riešeného pozemku je 1862 m² (na jeden navrhovaný radový rodinný dom pripadá cca 372 m² z celkovej plochy riešeného územia), celková zastavaná plocha je 342,2 m², plocha zelene je 911 m², celková podlažná plocha je 618,6 m². Celková zastavaná plocha a celková podlažná plocha predmetnej stavby boli vypočítané podľa údajov z predloženej dokumentácie, ostatné boli prevzaté z predloženej dokumentácie posudzovanej stavby.

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. **2124**, 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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód Reg.	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				<i>radové RD - pozemky 300 - 450 m²</i>	<i>0,32</i>	<i>0,25</i>
				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.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na riešené územie dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 0,33; IZP = 0,18; KZ = 0,49; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na celú dotknutú funkčnú plochu

dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 0,23; IZP = 0,14; KZ = 0,76; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie. 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:	„5 RODINNÝCH DOMOV – HRACHOVÁ“
na parcele číslo:	2124
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Hrachová 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 riešenia dopravného vybavenia:

- 10 parkovacích miest umiestňovaných v juhozápadnej časti pozemku žiadame dispozične rozmiestniť tak, aby bol zabezpečený priamy prístup ku každému parkovaciemu miestu

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

ODPORÚČANIE:

Nakoľko všetky navrhované radové rodinné domy sú riešené na jednej parcele, odporúčame, aby vlastný stavebný pozemok každého navrhovaného domu nebol menší ako 300 m².

UPOZORNENIE:

Uvedené hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia ovplyvnené predmetným investičným zámerom v kontexte celej funkčnej plochy a hlavne v kontexte riešeného územia i skutočnosť, že na jeden navrhovaný radový rodinný dom pripadá cca 372 m² z celkovej plochy riešeného územia, dávajú možnosť ďalšej intenzifikácie predmetnej parcely. Upozorňujeme však, že stanovené veľkosti pozemkov v regulácii priestorového usporiadania predstavujú záväznú reguláciu.

Pri 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.

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
tabuľka C.2.102

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