

**Lichner**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
27.05. 2015 MAGS ORM 44985/15-276848 Ing. arch. Brezníková/kl. 218 09.09. 2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Lichner
investičný zámer:	„Novostavba rodinného domu Lichner“ Koperníkova ul., parc. č. 14 224/1, 14 224/2, 14 225, k. ú. Trnávka
žiadosť zo dňa:	27.05. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Jarab/reg. č. *2083*AA* – impressARCH, s.r.o., Kollárova 3676/73, Martin
dátum spracovania dokumentácie:	05/2015

Predložená dokumentácia rieši novostavbu rodinného domu s jednou bytovou jednotkou.

Pozemok plánovanej stavby parc. č. 14 224/1, 14 224/2, 14 225 na Koperníkovej ulici v k. ú. Trnávka so šírkou 7,29 m, je situovaný v rámci obytného územia s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov. Na pozemku sa nachádza garáž, ktorá bude asanovaná.

Navrhovaný rodinný dom/umiestnený na celú šírku pozemku, je dvojpodlažný objekt s podpivničením. Zastrešený je plochou strechou/výška +6,68 m. Vstup do domu/prestrešené zavesenie, je na priečelí objektu. Vstupná časť pozostáva zo zádveria, z chodby je prístupná kúpeľňa, hosťovská izba, schodisko do suterénu a špajza. Denná zóna pozostáva z kuchyne, jedálne, obývačkového sedenia a hlavného schodiska. Nočnú časť domu na 2.NP tvorí chodba, spálňa rodičov s vlastnou kúpeľňou, pracovňa, kúpeľňa detí, WC a dve detské izby. V suteréne sa nachádzajú sklady a kotolňa. Dopravne je stavba napojená na priľahlú Koperníkovú ulicu, parkovacie miesta sú riešené v počte 2 stojísk na vlastnom pozemku.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii: Plocha riešeného pozemku je 231,31 m², zastavaná plocha 105,36 m², obytná plocha 117,26 m², úžitková plocha 322,50 m². Spevnené plochy majú výmeru 55,70 m² a plocha zelene 70,25 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 hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 14 224/1, 14 224/2, 14 225, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**.

Charakteristika podmienok 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.

Pozemok parc. č. 14 224/1, 14 224/2, 14 225 je 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. Merítkom 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.

Novostavba rodinného domu v k. ú. Trnávka splňa reguláciu funkčného využitia územia. Intenzitu využitia územia stanovenú v územnom pláne pre stabilizované územia hodnotíme ako akceptovateľnú. Dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia záujmového pozemku v zmysle predloženej dokumentácie: index zastavaných plôch/IZP = 0,46, koeficient zelene/KZ = 0,30, korešpondujú s jestvujúcim charakterom zástavby dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Novostavba rodinného domu Lichner“
na parcele číslo:	14 224/1, 14 224/2, 14 225
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Koperníkova ul., Bratislava

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

právných predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia:

- spevnené plochy realizovať formou vodopriepustných vegetačných tvárnic;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- pre zabezpečenie súladu riešenia statickej dopravy s STN 73 61 10 – z2 žiadame pre potreby stavby rodinného domu zabezpečiť aj jedno krátkodobé parkovacie miesto pre návštevy, tzn. na spevnenej ploche pred objektom vytvoriť 3 parkovacie miesta;

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.

Upozornenie:

Navrhovaný rodinný dom, riešený ako samostatne stojaca stavba, nespĺňa požiadavky podľa § 6 Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z, ktorým sú stanovené odstupy stavieb.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto SR 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/paré č. 2, sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
PD/paré č. 1

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