

**Turzová**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
05.08.2015 MAGS ORM 49762/15-315095 Ing.arch.Hanulcová 28.10.2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	Výstavba rodinného domu
žiadosť zo dňa:	05.08.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Jozef Turza
dátum spracovania dokumentácie:	08/2015

Predložená dokumentácia rieši:

umiestnenie rodinného domu s jedným podzemným podlažím a jedným nadzemným podlažím na svažitom pozemku. Projektová dokumentácia rieši novostavbu rodinného domu a garáže, studňu, žumpu, prípojky inžinierskych sietí, oporný múr a prístupovú komunikáciu. Výška hrebeňa sedlovej strechy je +4,250m od $\pm 0,000$ = výške 1.NP. Dopravné napojenie je riešené predĺžením verejnej komunikácie - vetvy Prímoravskej ulice o 76,3m - navrhnutá je komunikácia upokojená jednopruhovú, obojsmernú so šírkou jazdného pruhu 3,0m, slepá zakončená obrátkom. Vzhľadom na morfológiu terénu je komunikácia navrhnutá s pozdĺžnym sklonom 18,5%. Statická doprava je riešená v samostatnej garáži na pozemku rodinného domu.

Bilančné údaje:

Plocha pozemkov = 553,8m²

Zastavaná plocha RD = 99,95m²

Zastavaná plocha garáže = 37,2m²

IZP = 0,25

$\pm 0,000$ = 169,500 Bpv

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

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 (pre pozemky parc.č. 1909/1, 2)

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 podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

- ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130 (komunikácia, parc.č.1860/5)

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Investičný zámer „Rodinný dom Pod skalou“ je umiestnený prevažne v nezastavanom území v západnej časti svahu v lokalite Slovinec. Existujúce rodinné domy sú situované vo východnej časti svahu s dopravným napojením z ul. Slovinec. Stavebný objekt rodinného domu je jednoduchá stavba, má dve podlažia, z toho jedno podzemné a jedno nadzemné podlažie. Hmotovo -priestorové riešenie rodinného domu v zásade rešpektuje mierku a charakter zastavanej časti stabilizovaného územia lokality Slovinec. Predmetná západná časť svahu nie je napojená na dopravnú a technickú infraštruktúru. Nová prístupová komunikácia sa vzhľadom na morfológiu terénu navrhuje s pozdĺžnym sklonom 18,5%.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že investičný zámer **nie je v rozpore** 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	Novostavba rodinného domu
na parcele číslo:	1909/1, 1909/2
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	lokalita Slovinec

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 verejného dopravného vybavenia upozorňujeme:**

- s ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne navrhnutú upokojenú komunikáciu zaradiť do siete miestnych komunikácií hl.m. ako miestnu komunikáciu I. resp. II. triedy.
 - vzhľadom na morfológiu terénu je komunikácia navrhnutá s pozdĺžnym sklonom 18,5%, čo si vyžaduje výnimku z odlišného technického riešenia podľa čl. 8.7.3, STN 736110
- 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

ODPORÚČANIE:

Z hľadiska priestorového usporiadania zástavby v riešenom území a morfológie terénu v lokalite navrhovaného predĺženia vetvy Prímoravskej ulice hodnotíme predložený investičný zámer ako podnet na zvýšenie intenzity zástavby v stabilizovanom území mesta, a preto odporúčame Mestskej časti Bratislava _Devínska Nová Ves overiť rozvojový potenciál predmetného územia - západne orientovaného svahu lokality Slovinec, na zonálnej úrovni.

UPOZORNENIE:

Mestská časť Bratislava – Devínska Nová Ves, ako garant miestnych komunálnych záujmov obstaráva Územný plán zóny „Centrálna mestská zóna Mestskej časti Bratislava - Devínska Nová Ves“ (spracovateľ: AŽ PROJEKT s.r.o., 05/2014).

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

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves + potvrdená situácia
Magistrát – ODP