

**Langová**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIIC 37409/16-17385 Ing. arch. Brezníková/kl. 218 26.04. 2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | Langová |
| investičný zámer: | „Novostavba rodinného domu“, Kultúrna ul., parc. č. 13779, 13780, k.ú. Trnávka |
| žiadosť zo dňa: | 27.01. 2016 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | projekt pre stavebné povolenie /časť E.1.1 Architektonické a stavebnotechnické riešenie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Ján Tyčiak, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1365AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | január 2016 |

Predložená dokumentácia rieši novostavbu radového rodinného domu s 1 bytovou jednotkou. Pozemok plánovanej stavby parc. č. 13779, 13780 na Kultúrnej ulici v k.ú. Trnávka/MČ Ružinov, je situovaný v rámci obytného územia, s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov. Vstup na pozemok, osadenie stavby rodinného domu/5,20 m od uličnej čiary, a prípojky inžinierskych sietí sú orientované v smere ku komunikácii Kultúrna. Maximálna šírka priečelia novostavby rodinného domu sa rovná šírke pozemku 8,40 m.

Navrhovaný rodinný dom je dvojpodlažný objekt so sedlovou strechou/výška hrebeňa: +8,87 m, bez podpivničenia. Hlavný vstup do domu je riešený z JV strany Kultúrnej ul. po spevnenom chodníku. Cez vstupnú halu sa prechádza do otvoreného obytného priestoru. Prízemie domu predstavuje dennú časť a poschodie nočnú časť objektu. Vertikálna komunikácia trojramenného schodiska spája jednotlivé úžitkové priestory. Interiér obývacej izby je opticky prepojený s exteriérom terasy presklenou stenou. Dopravne je stavba napojená na Kultúrnu ulicu, parkovacie miesta sú riešené v počte 2 stojísk na vlastnom pozemku.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- Plocha riešeného pozemku parc. č. 13779, 13780 je 266,00 m², zastavaná plocha 100,45 m², celková úžitková plocha: 166,73 m², podlažná plocha 200,90 m². Spevnené plochy majú výmeru 64,00 m² a plocha zelene na rastlom teréne 101,55 m².
- Plocha dotknutej funkčnej plochy/vymedzenej ulicami Kultúrna, Doležalova, Jakabova a Pri strelnici, je 4 713,00 m², zastavaná plocha 1 481,55 m² a podlažná plocha je 2 505,10 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. 13779, 13780**, stanovuje funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie **102** (*tabuľka C.2.102 v prílohe listu*).

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – *podľa tabuľky C.2.102 v prílohe listu*.

Pozemok **parc. č. 13779, 13780** 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.

Posudzovaná novostavba rodinného domu na Kultúrnej ulici/parc. č. 13779, 13780, splňa reguláciu funkčného využitia územia. Dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia v zmysle predloženej dokumentácie sú: index zastavaných plôch/IZP = 0,38, index podlažných plôch /IPP = 0,76, koeficient zelene/KZ = 0,38. Navrhovaná miera využitia záujmového pozemku korešponduje so súčasnou mierou využitia dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy/IZP = 0,32, IPP = 0,54. Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Riešenie statickej dopravy: V zmysle STN 73 61 10 zmena2 je potrebné pre stavbu rodinného domu zabezpečiť 3 parkovacie miesta – dve dlhodobé a jedno krátkodobé pre návštevy. Máme za to, že spevnená plocha pred objektom umožňuje plnenie tejto podmienky.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

| | |
|-----------------------|-----------------------------|
| s umiestnením stavby: | „Novostavba rodinného domu“ |
| na parcele číslo: | 13779, 13780 |
| v katastrálnom území: | Trnávka |
| miesto stavby: | Kultúrna 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 právnych 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 zmena2, žiadame na spevnenej ploche pred objektom rodinného domu riešiť – okrem dvoch dlhodobých parkovacích miest, aj 1 krátkodobé – pre návštevy (celkove 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:

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 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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdený výkres č. A 01: Koordinačná situácia/M 1:150, formát 2 A4
tabuľka C.2.102

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdený výkres č. A 01: Koordinačná situácia/M 1:150, formát 2 A4
Magistrát – ODI, OUIČ/archív