



Hýroš

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK Ing. arch. Labanc / 213 27. 06. 2016
40118/16-304962

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Hýrošová
stavba:	RODINNÝ DOM – NOVOSTAVBA
žiadosť zo dňa:	24. 02. 2016; doplnená dňa: 26. 04. 2016, 14. 06. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Barbora Lajzová (2016 AA) Ing. arch. Barbora Obertova, ArtD.
dátum spracovania dokumentácie:	03. 2015, 04. 2015, 05. 2015, 04. 2016, 06. 2016

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu rodinného domu s 2 nadzemnými podlažiami. Navrhovaná stavba obsahuje 1 byt. Zastrešenie je riešené formou plochých striech. Súčasťou navrhovanej stavby je aj bazén, ktorý je dokumentovaný len vo výkresoch situácie. Dopravne je stavba sprístupnená z príľahlej Ružičkovej ulice. V zmysle riešenia SO – Komunikácie a spevnené plochy (dátum spracovania apríl 2015; revízia jún 2016; spracovateľ: Ing. L. Benček, projektový ateliér PRO.BE) sa pre navrhovanú stavbu zabezpečujú 2 parkovacie miesta v dvojgaráži navrhovaného rodinného domu dopravne prístupné z Ružičkovej ulice a 1 parkovacie miesto na pozemku parc. č. 2344/1 (podľa vyjadrenia investora taktiež v jeho vlastníctve) s dopravným prístupom zo Súľovskej ulice. Z dôvodu umiestnenia uvedeného parkovacieho miesta na pozemku susedného jestvujúceho rodinného domu, preukázal investor zabezpečenie nárokov statickej dopravy komplexne – tzn. pre navrhovaný aj jestvujúci rodinný dom (pre obe stavby je k dispozícii 5 parkovacích miest).

Celková plocha riešeného pozemku je 487 m², zastavaná plocha je cca 184 m², plocha zelene 153 m², celková podlažná plocha je cca 331 m² (údaje boli prevzaté z predloženej dokumentácie resp. sú vypočítané na základe údajov z grafickej časti predloženej dokumentácie).

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

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 64 35	02/59 35 65 55	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	primator@bratislava.sk

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. **2346/1, 2346/2, 2344/1**, 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.

Pozemky sú 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. Meradlom 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.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Prírastok zastavanej plochy a podlažnej plochy v kontexte celej funkčnej plochy nenaruša charakteristický obraz a proporcie okolitej zástavby, stavba predmetného rodinného domu svojim riešením nepredstavuje neprijateľný kontrastný prvok resp. neúmerné zaťaženie riešeného územia. 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:	RODINNÝ DOM – NOVOSTAVBA
na parcele číslo:	2346/1, 2346/2, 2344/1,
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Ružičková 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:

- ku kolaudácii stavby rodinného domu žiadame preukázať zabezpečenie statickej dopravy preň v zmysle riešenia v SO – Komunikácie a spevnené plochy (dátum spracovania apríl 2015; revízia jún 2016; spracovateľ: Ing. Ladislav Benček, projektový ateliér PRO.BE), ktoré predpokladá vytvorenie 2 parkovacích miest v dvojgaráži navrhovaného rodinného domu a 1 parkovacieho miesta na pozemku parc. č. 2344/1 (s dopravným prístupom zo Súľovskej ulice), pričom týmto riešením nedochádza k zabratiu jestvujúcich parkovacích plôch vybudovaných na uvedenom pozemku pre účely jestvujúceho rodinného domu nachádzajúceho sa na ňom

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

UPOZORNENIE:

V súhrnnej technickej správe je uvedená nesprávna hodnota zastavanej plochy. Máme za to, že zastavaná plocha navrhovanej stavby nie je vypočítaná v súlade jej definície uvedenej na strane 24 v záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Ďalej upozorňujeme, že súhrnná technická správa obsahuje údaj o celkovej úžitkovej ploche stavby, avšak pre výpočet hodnoty indexu podlažných plôch v kontexte riešeného územia je potrebné vychádzať z celkovej podlažnej plochy stavby resp. stavieb nachádzajúcich sa v riešenom území.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie 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.

Časť dokumentácie (Súhrnná technická správa, Architektúra a SO – Komunikácie a spevnené plochy) sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy:
potvrdená situácia
dokumentácia (ostatná časť)
tabuľka C.2.102

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