



MZ INGIS s.r.o.
Medveďovej 17
851 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIIC	Ing. arch. Labanc / 213	25. 08. 2016
	44248/16-271928		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Boleček
stavba:	Rodinný dom na Bočnej ulici č. 23 v Bratislave
žiadosť zo dňa:	27. 04. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Igor Salcer, ArtD. (2208 AA) Ing. arch. Anita Stanková
dátum spracovania dokumentácie:	07. 2015

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu rodinného domu s 2 nadzemnými podlažiami bez suterénu. Navrhovaná stavba obsahuje 1 byt. Zastrešenie je riešené formou plochej strechy. Dopravne je stavba sprístupnená z príľahlej Bočnej ulice. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 3 parkovacími miestami na spevnených plochách na pozemku stavby.

Celková plocha riešeného pozemku je 350,0 m², zastavaná plocha je 87,36 m², spevnené plochy 118,37 m², plocha zelene 144,27 m², celková podlažná plocha je cca 165 m² (na základe výpočtu z údajov uvedených v 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 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. 16963/3, 16963/5, 16963/8 a 16963/16, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.**

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.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu zóny Trnávka, Krajná – Bočná schválenému uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Ružinov č. 465/XXVIII/2014 zo dňa 24. 06. 2014 vyhlásenému všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislavy – Ružinov č. 39/2014.

Predmetný pozemok sa nachádza *územno-funkčnom celku – bloku III*, pre ktorý sú stanovené nasledovné **záväzné regulatívy** :

rozvoj územia

- stabilizácia obytného prostredia – *v súlade (novostavba rodinného domu)*

regulácia priestorového usporiadania územia

- bloky predstavujú charakteristickú individuálnu zástavbu riešeného územia – rodinné domy, žiaľ v neusporiadanom neregulovanom stave. Regulácia v území týchto blokov sa očakáva v dostavbe na ešte voľných parcelách napr. parcely č. 16965/13; 16967/7; 16963/9,10; 16961/5,14; resp. rekonštrukcia existujúceho bytového fondu individuálnych domov v zmysle zásad regulácie hlavne verejného dopravného vybavenia tak, aby boli realizovateľné profily komunikácií, ktoré územie zabezpečia a zvýšenú pridanú hodnotu kvalitnou dopravnou obsluhou a technickou infraštruktúrou.

– *v súlade (novostavba rodinného domu)*

regulácia intenzity využitia územia

- záväzný maximálny index podlažných plôch: 0,75 – *v súlade (dosahovaný IPP = 0,471)*
- záväzný maximálny index zastavaných plôch: 0,25 – *v súlade (dosahovaný IZP = 0,249)*

- záväzný minimálny koeficient prírodnej ozelenenej plochy: 0,40 – v súlade (dosahovaný $KZ = 0,413$)
- záväzná maximálna podlažnosť, resp. záväzný počet úplných nadzemných podlaží objektu sa stanovuje na:
 - 2 nadzemné podlažia a podkrovie s maximálnou výškou rímsy 8,0 m a hrebeňa strechy: 13,5 m
 - 2 nadzemné podlažia s plochou strechou a maximálnou výškou atiky nad temenom osi priľahlej komunikácie: 8,5 m
 – v súlade (RD má 2 nadzemné podlažia; z predloženej dokumentácie vyplýva, že atika predmetného RD je vo výške 6,42 m nad temenom osi priľahlej komunikácie)
- regulácia je definovaná na parcelu – posudzované na pozemok RD
- výškové obmedzenie je stanovené ochranným pásmom vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny Letiska M.R.Štefánika s výškovým obmedzením 172 m.n.m.B.p.v. – v súlade (atika RD je v úrovni 139,12 m.n.m.B.p.v.)

záväzné neprípustné spôsoby zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych a dočasných objektov – v súlade (novostavba rodinného domu – trvalá stavba)

regulácia funkčného využitia územia

- prevládajúca funkcia - rodinné domy – v súlade (novostavba rodinného domu)
- doplňujúca funkcia - v zmysle zákl. charakteristiky - pre funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu (podľa bodu 10.1.2)
- neprípustná funkcia - bytové domy do 4 nadzemných podlaží

odporučený spôsob ozelenenia územia

- obytná zeleň – v súlade (na pozemku je riešená obytná zeleň)

verejné dopravné vybavenie

- rešpektovanie návrhu verejného dopravného vybavenia ÚPN-Z – v súlade (riešené územie navrhovanej stavby nie je dotknuté navrhovaným rozšírením Bočnej ulice)
- riešenie nárokov statickej dopravy na vlastných pozemkoch – v súlade (statická doprava je riešená na pozemku predmetného rodinného domu)

verejné technicko-infraštruktúrne vybavenie

- rešpektovanie trás vedení v návrhu ÚPN-Z – v súlade (riešia sa len prípojky na jestvujúce siete)

špecifická regulácia využitia územia

- špecifická regulácia prichádza do úvahy v západnej časti blokov II. a III., kde vstupuje do regulácie stav I. etapy bloku IV. V cieľovom stave bloky ohraničuje výhľadovo navrhovaná „súbežná komunikácia s rozšírenou Galvaniho ulicou“ (vonkajší polookruh mesta Galvaniho ul. - Lamač). V praxi to znamená nepripustiť v tejto lokalite blokov II. a III. už žiadnu výstavbu nerešpektujúcu trasovanie „Vonkajšieho polookruhu mesta Bratislavy“ – rozšírenej Galvaniho komunikácie a tzv. „súbežnej“ komunikácie s Galvaniho ulicou!
- pred vydaním ÚR a SP na parcele 16973/1 vytýčiť a zamerať trasu kanalizačného zberača E DN 3400/2700 a rešpektovať jeho ochranné pásmo (BVS, a. s.).
- **neprípustné spôsoby a druhy oplotenia**
 - nepriehľadné ,plnostenné alebo perforované oplotenie a výškou väčšou ako 0,50 m
 - oplotenie s výškou väčšou ako 2,00 m
 v súlade (výška oplotenia je 1,90 m nad okolitým upraveným terénom; je navrhnuté z oceľového pletiva, nosných oceľových stĺpikov, na betónovom základe s výškou 0,26 m nad okolitým upraveným terénom)

- **neprípustné spôsoby riešenia statickej dopravy v území**
– parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na verejných komunikáciách
- **doporučené spôsoby riešenia statickej dopravy v území**
- – parkovanie a odstavovanie motorových vozidiel na súkromných pozemkoch alebo vyhradených parkoviskách – *v súlade (statická doprava je riešená na pozemku predmetného rodinného domu)*

Predložený investičný zámer je v súlade s **Územným plánom zóny Trnávka, Krajná – Bočná.**

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rodinný dom na Bočnej ulici č. 23 v Bratislave
na parcele číslo:	16963/3, 16963/5, 16963/8 a 16963/16,
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Bočná 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- požadujeme nahradiť v projekte pre stavebné povolenie predmetného rodinného domu nekorektné vizualizácie za korektné – so zakreslením 3 parkovacích miest na pozemku stavby

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.

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami.
- Ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

UPOZORNENIE:

Predložené vizualizácie posudzovanej stavby nezobrazujú presne predložené riešenie – zobrazené sú iba 2 parkovacie miesta.

Do zastavanej plochy navrhovanej stavby uvedenej v predloženej dokumentácii nie je započítaná plocha tepelnej izolácie obvodových stien stavby.

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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy:

potvrdená situácia

dokumentácia – ostatná časť

Co:

MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia

Magistrát – OSRMT, ODI