



Šamo

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIIC 57834/16-392627 Ing. arch. Brezníková/218 15.03. 2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Šamo, Šamová, Bratislava
investičný zámer:	„Dvojgeneračný rodinný dom“, Bočná - parc. č. 16961/4, 16961/10, 16961/14, k.ú. Trnávka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	08.11. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	AUDING s.r.o., Bojnická cesta 35, 971 01 Prievidza zodpovedný projektant: Ing. arch. Adolf Daubner, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 0839AA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2016

Predložená dokumentácia rieši umiestnenie samostatne stojaceho dvojgeneračného rodinného domu (SO-01) a samostatne stojacej dvojgaráže (SO-02).

Pozemok plánovanej stavby - parc. č. 16961/4, 16961/10, 16961/14 na Bočnej ulici, je situovaný v preluche existujúcej zástavby rodinných domov, v MČ Bratislava - Ružinov/k.ú. Trnávka. Miestna komunikácia Bočná sa nachádza z JZ strany pozemku, dopravne je napojená na Galvaniho ulicu. Pred uličnou hranicou pozemku sa nachádza autobusová zastávka MHD. V súčasnosti sa na pozemku stavby nachádza objekt pôvodného rodinného domu/bude asanovaný, a samostatná prefabrikovaná garáž, ktorá bude premiestnená na iný pozemok.

- SO-01/Rodinný dom: Samostatne stojaca podpivničená novostavba pôdorysne nepravidelného tvaru, s 2 nadzemnými podlažiami a plochou konštrukciou zastrešenia. Objekt je umiestnený v zadnej/SZ, časti pozemku. Dispozičné riešenie samostatne prístupných 2 bytových jednotiek je identické. Každá bytová jednotka obsahuje 3 obytné miestnosti s príslušenstvom. V suteréne sú situované sklady a kotolňa.
- SO-02/Dvojgaráž: Samostatne stojaca novostavba pôdorysného tvaru obdĺžnika, s plochou konštrukciou zastrešenia. Objekt je umiestnený v prednej/JV, časti pozemku. K objektu garáže prilieha ľahká konštrukcia pergoly bez zastrešenia.

Rodinný dom bude napojený na pôvodnú prípojku vody a na pôvodnú prípojku plynu. Prípojka NN je realizovaná ako zemná, zo stĺpu vzdušného verejného rozvodu NN. Odvádzanie splaškových vôd bude riešené do novonavrhovanej žumpy umiestnenej na pozemku stavby. Odvádzanie dažďových vôd bude riešené do vsakovacieho objektu umiestneného na pozemku.

Dopravné je stavba napojená z Bočnej ul.. Pre účely statickej dopravy sa na pozemku stavby umiestňujú 4 parkovacie miesta (2 v garáži a 2 pred garážou).

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii: Plocha riešeného pozemku: 679,00 m², zastavaná plocha spolu: 169,61 m²/cca 25 % (z toho: SO-01/rodinný dom: 127,11 m², SO-02/dvojgaráž: 42,50 m²). Údaje o výmerách podľa našich výpočtov/v PD neuvedené: podlažná plocha: 296,72 m², spevnené plochy spolu: cca 170,0 m² a plocha zelene na rastlom teréne: cca 339,0 m²/cca 50 % z celkovej výmery pozemku.

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 zóny Trnávka, Krajná – Bočná, schválenému uznesením Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Ružinov č. 465/XXVIII/2014 a č. 466/XXVIII/2014 zo dňa 24.06. 2014.

Záujmový pozemok parc. č. 16961/4, 16961/10, 16961/14 v k.ú. Trnávka, je podľa územného plánu zóny súčasťou **regulovaného územno - funkčného celku bloku III** , pre ktorý je stanovená nasledovná regulácia:

Regulácia rozvoja územia:

- stabilizácia obytného územia

Regulácia priestorového usporiadania:

- možnosť dostavby na voľných parcelách napr. parcely . 16961/14 – *splnená*

Regulácia intenzity využitia územia/regulácia je definovaná na parcelu:

- záväzný maximálny index podlažných plôch (IPP) = 0,75 – *splnený: IPP = 0,436*
- záväzný maximálny index zastavaných plôch (IZP) = 0,25 – *splnený: IZP = 0,2498*
- záväzný minimálny koeficient prírodnej ozelenenej plochy (KZ) = 0,40 – *splnený: KZ = 0,5*
- záväzná maximálna podlažnosť, resp. záväzný počet úplných nadzemných podlaží/NP, objektu sa stanovuje na:
 - 1.) 2 NP a podkrovie s max. výškou rímsy 8,0 m a hrebeňa strechy = 13,5 m
 - 2.) 2 NP s plochou strechou s max. výškou atiky nad temenom osi priľahlej komunikácie = 8,5 m – *splnená: 2 NP s plochou strechou, výška atiky: +6,750 m*
- Regulácia je definovaná na parcelu – *splnená*

Regulácia funkčného využitia územia:

- prevládajúca funkcia: rodinné domy – *splnená*

Regulácia umiestnenia verejného dopravného a technického vybavenia:

- rešpektovanie návrhu verejného dopravného vybavenia ÚPN-Z: rozšírenie Bočnej ulice: typ L/10,50 m - obojsmerná komunikácia s MHD + obojstranný chodník - v ÚPN-Z zaradená medzi verejnoprospešné stavby. Pozemky navrhovanej stavby nie sú rozšírením priamo dotknuté, avšak v kontakte s nimi sa uvažuje s umiestnením zastávky MHD do niky. Je potrebné zo strany investora rešpektovať nielen stavebnú činnosť súvisiacu s jej výstavbou v čase realizácie rozšírenia, ale aj vplyv na dopravné napojenie stavby rodinného domu (vjazd na parkovacie plochy bude vykonávaný cez zastávku).

- riešenie nárokov statickej dopravy na vlastných pozemkoch – *splnená: 4 parkovacie miesta /v súlade s STN 73 61 10 zmena 2, sú riešené na pozemku stavby*
- rešpektovanie trás vedení technickej infraštruktúry: *trasy sú v riešení stavby rešpektované*

Regulácia umiestnenia stavieb na jednotlivých pozemkoch

- **záväzná uličná čiara** stanovujúca neprekročiteľnú uličnú hranicu zástavby na pozemkoch /stanovené od budúcich koridorov komunikácií, zaradených medzi verejnoprospešné stavby, nasledovne: od koridoru Bočnej ulice = 5,0 m – *splnená: Dvojgaráž/SO 02, je osadená 6,2 m od prednej hranice pozemku.*

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:	„Dvojgeneračný rodinný dom“
na parcele číslo:	16961/4, 16961/10, 16961/14
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Bočná 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:

- oplotenie nebude riešené ako: *„nepriehľadné, plnostenné alebo perforované a výškou väčšou ako 0,50 m, oplotenie s výškou väčšou ako 2,00 m“*/v zmysle špecifickej regulácie využitia územia stanovenej v ÚPN-Z Trnávka, Krajná – Bočná,
- prestrešenie odstavnej plochy pre autá bude riešené iba ako ľahká konštrukcia pergoly, bez plného zastrešenia,
- odstavnú plochu realizovať formou vodopriepustných vegetačných tvárnic;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- žiadame rešpektovať výhľadové umiestnenie zastávky MHD na Bočnej ul. (v smere do centra) do niky (riešenie v zmysle ÚPN-Z Trnávka, Krajná – Bočná),
- riešenie stavby dvojgeneračného rodinného domu vo vzťahu k vyššie uvedenému ÚPN-Z žiadame odsúhlasiť jej obstarávateľom – MČ Bratislava - Ružinov;

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: potvrdené výkresy č. A2: Celková situácia/M 1:250, 2xA4 + č. A3: Pôdorysy podlaží a priečny rez/M 1:150, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy č. A2: Celková situácia /M 1:250, 2xA4, č. A3: Pôdorysy podlaží a priečny rez/M 1:150, 2xA4
Magistrát – ODI, OUIČ/archív