



B.IN.G, spol. s r.o.

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
31.03. 2017 MAGS OUIK 41375/17-84252 Ing. arch. Brezníková/218 30.05. 2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Ďuračka
investičný zámer:	„ RODINNÝ DOM A DVOJGARÁŽ “ Sladová ul., parc. č. 2685/1, k.ú. Ružinov
žiadosť zo dňa:	03.04. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	K2projekt s.r.o., Osvetová 24, 821 05 Bratislava HIP: Ing. Michaela Juríčková/reg. č. 6351*11 zodpovedný projektant: Ing. arch. Jozef Pavelčák autorizovaný architekt/reg. č. 1507 AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2017

Predložená dokumentácia rieši novostavbu rodinného domu a samostatne stojacej dvojgaráže.

Pozemok stavby parc. č. 2685/1 - v súčasnosti nezastavaný, sa nachádza na nároží ulíc Sladová a Konopná v časti Prievoz/k.ú. Ružinov. Stavba rodinného domu je situovaná v zadnej časti stavebnej parcely/cca 3,5 m od hranice pozemku, stavba garáže s vjazdom zo Sladovej ulice je umiestnená v prednej/severnej časti pozemku/cca 3,3 m od novostavby rodinného domu. Vedľa garáže sa bude nachádzať 1 parkovacie miesto prístupné z Konopnej ul.. Pozemok stavby je prístupný zo Sladovej ul.. Hlavný vstup do rodinného domu bude zo západnej strany /od Konopnej ul., garáž bude mať vedľajší vstup z južnej strany/zo strany pozemku.

Navrhovaný rodinný dom bude 2-podlažný, nepodpivničený, zastrešený šikmou valbovou strechou/sklon strešnej roviny cca 25°, výška hrebeňa: +8,340 m. Navrhovaná dvojgaráž bude 1-podlažná stavba, zastrešená plochou strechou/sklon cca 1°, výška po atiku: +3,250 m.

Dispozičné riešenie:

- 1.NP: spoločenská, denná časť rodinného domu/78,45 m² (zádverie, chodba, technická miestnosť, kúpeľňa + WC, pracovňa, kuchyňa, jedáleň prepojená s obývacou izbou/28,13 m², a zimnou záhradou/5,69 m²),

- 2.NP: súkromná, nočná časť/71,48 m² (chodba, šatník, izba/14,00 m², izba/14,00 m², spálňa/12,91 m², kúpeľňa + WC, balkón/5,27 m²).

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

Celková plocha riešeného pozemku (parc. č. 2685/1): 369,00 m², zastavaná plocha 139,90 m² (z toho: RD: 101,16 m² + garáž: 38,74 m²), spevnené plochy majú výmeru: 43,08 m² a plocha zelene na rastl. teréne: 186,02 m². Podlažná plocha spolu: 241,01 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. 2685/1 v k.ú. Ružinov, stanovuje funkčné využitie územia: OBYTNÉ ÚZEMIA: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**.

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.

Pozemok parc. č. 2685/1 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.

Novostavba rodinného domu a dvojgaráže na Sladovej ulici/k.ú. Ružinov, spĺňa reguláciu funkčného využitia územia. Navrhovaná miera využitia záujmového pozemku: index podlažných plôch/IPP=0,65 index zastavaných plôch/IZP=0,38, a koeficient zelene/KZ=0,50, korešponduje so súčasnou mierou využitia územia záujmovej časti funkčnej plochy (IPP=0,70, IZP=0,39). Navrhovanú podlažnosť aj maximálnu výšku objektu hodnotíme ako akceptovateľnú s ohľadom

na skutočnosť, že objekt je situovaný na nároží bloku, a tým ho možno považovať za prechodovú formu medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a zástavbou rodinnou.

Investičný 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 a dvojgaráž“
na parcele číslo:	2685/1
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	časť Prievoz – nárožie ulíc Sladová/Konopná, 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:

- okno na 1.NP - v miestnosti č. 1.07/jedáleň, ktorá je súčasťou obývacej izby, nebude realizované v kontakte so susedným pozemkom parc. č. 2683/1, resp. bude realizované so zvýšeným parapetom,
- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu/napr. zatravnovacie tvárnice,

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

- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- 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:

- hranica riešeného pozemku parc. č. 2685/1 a hranica oplotenia pozemku (západná - pozdĺž Konopnej ul., východná – pozdĺž susedného pozemku 2683/1 a južná – pozdĺž pozemku parc. č. 2693) nie sú totožné,
- poloha oplotenia pozemku je v návrhu ponechaná podľa existujúceho stavu, pozdĺž Konopnej ul. rovnako ako na susedných pozemkoch po križovatku s Listovou ul.

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 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

Prílohy: potvrdené výkresy: Situácia/M 1:200, 2xA4, Rezy/M 1:100, 2xA4, Pôdorysy 1.NP+2.NP/M 1:100, 2xA4, Pohľady/M 1:100, 2xA4, titulná strana PD s autorizačnou pečiatkou/2xA4

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: Situácia/M 1:200, 2xA4, Rezy/M 1:100, 2xA4, Pôdorysy 1.NP+2.NP/M 1:100, 2xA4, Pohľady/M 1:100, 2xA4, titulná strana PD s autorizačnou pečiatkou/2xA4
Magistrát – ODI, OUIČ/archív