

QM – projekt s.r.o.
Martinčekova 17
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIIC	Ing. arch. Labanc / 213	29. 05. 2017
	36411/17-75791		

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
stavba:	Rodinný dom Krajná
žiadosť zo dňa:	01. 02. 2017; doplnená dňa: 15. 02. 2017; 23. 03. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	QM – projekt s.r.o., Martinčekova 17, 821 01 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	10. 2016

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 11. 07. 2016 na predchádzajúce riešenie predmetnej stavby súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS OUIIC 39347/16-284351.

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu rodinného domu s 2 nadzemnými podlažiami a obytným podkrovím. Navrhovaná stavba obsahuje 3 byty. Zastrešenie je riešené formou sedlovej strechy. Dopravne je stavba sprístupnená z príľahlej Krajnej ulice. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 7 parkovacími miestami na spevnených plochách na pozemku stavby. Celková plocha riešeného pozemku je 612 m², zastavaná plocha je 152,94 m², spevnené plochy 199,82 m², plocha zelene 259,24 m².

Zmeny oproti predchádzajúcemu riešeniu sú nepatrné: zmena investora a spracovateľa dokumentácie, zmena resp. dopracovanie riešenia oplotenia zo strany ulice Krajná, drobné zmeny v riešení plôch zelene a spevnených plôch. Ostatné zmeny sú výsledkom spodrobnenia riešenia, nakoľko predchádzajúca dokumentácia bola spracovaná na úrovni dokumentácie pre územné rozhodnutie a aktuálne posudzovaná dokumentácia je spracovaná na úrovni dokumentácie pre stavebné povolenie.

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. **16978/8 a 16978/9**, 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.

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 VI**, 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 = 0,604)
- 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 = 0,423)
- 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 a podkrovie; podľa predloženej dokumentácie je výška hrebeňa strechy nad temenom osi priľahlej komunikácie 12,6 m a výška rímsy je 8,0 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 (hrebeň strechy RD je v úrovni 144,600 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 (navrhovaná stavba rodinného domu nezasahuje do navrhovaného dopravného vybavenia stanovenej v záväznej časti, resp. dodržiava stanovenú minimálnu územnú rezervu)
- 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 (oplotenie je navrhnuté ako priehľadná tyčová výplň na stĺpikoch do výšky 1,7 m nad 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 Krajná
na parcele číslo:	16978/8 a 16978/9
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Krajná 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 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:

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.

Toto záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 39347/16-284351 zo dňa 11. 07. 2016.

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