



MZ INGIS s.r.o.
Ing. Zajacová
Medved'ovej 17
851 04 Bratislava

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
21.03. 2017 MAGS OUIK 40324/17-74403 Ing. arch. Brezníková/218 17.08. 2017

Ve c:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Augustín
investičný zámer:	„Rodinný dom, Hríbová 1“ parc. č. 545/1, 545/2, 545/3 a 545/5, k.ú. Ružinov
žiadosť zo dňa:	22.03. 2017, doplnená 02.08. 2017/pod. č. 358788
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Uhliarik Architects s.r.o., Klenová 22, Bratislava autor: Ing. arch. Marek Uhliarik autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1315AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2017

Predložená dokumentácia rieši novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu s jednou bytovou jednotkou.

Pozemok stavby parc. č. 545/1, 545/2, 545/3 a 545/5 s celkovou výmerou 630,00 m² je lokalizovaný na nároží ulíc Kladnianska a Hríbová v časti Prievoz/k.ú. Ružinov. V súčasnosti sa na pozemku stavby nachádza rodinný dom a garáž, ktoré budú pred začatím výstavby asanované. Osadenie novostavby v severnej časti pozemku/so vstupom z Kladnianskej ul., sa nestotožňuje s polohou pôvodného rodinného domu na nároží ulíc.

Rodinný dom je navrhnutý ako objekt s dvomi nadzemnými podlažiami, 2.NP je ustúpené. Objekt je nepodpivničený, zastrešený je plochou strechou/výška atiky+6,450 m.

Dispozičné riešenie:

- 1.NP: vstupná hala, garáž/47,87 m², tech. miestnosť, šatník, kúpeľňa, kuchyňa + obývacia izba/64,14 m², špajza, host'ovská izba, pracovňa, schodisko a terasy – južná/37,41 m², severná/8,16 m²,
- 2.NP: hala so schodiskom/12,52 m², spálňa/14,39 m², šatník, kúpeľňa rodičia, kúpeľňa deti, izba/14,40 m², izba/15,70 m², wc, komora.

Pre účely stavby sa zabezpečujú/v súlade s STN 73 6110 - Z2, 3 parkovacie miesta/PM: 2 PM v garáži s dopravným prístupom z príľahlej Kladnianskej ulice a 1 PM na teréne/riešené zatravnovacími tvárniciami, prístupné z Hríbovej ulice.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii: Celková plocha riešeného pozemku (parc. č. 545/1, 545/2, 545/3 a 545/5): 630,00 m², zastavaná plocha objektom: 204,27 m², spevnené plochy na teréne: 117,69 m² a plocha zelene na rastlom teréne: 308,04 m². Celková podlažná plocha: 322,08 m² (z toho: 1.NP: 204,27 m², 2.NP: 117,81 m²), celková úžitková plocha (bez terás): 251,14 m² (z toho: 1.NP: 168,70 m², 2.NP: 82,44 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. 545/1, 545/2, 545/3 a 545/5 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.

Záujmový pozemok 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 „Rodinný dom, Hríbová 1“/k.ú. Ružinov, spĺňa reguláciu funkčného využitia územia. Navrhovaná miera využitia záujmového pozemku: index podlažných plôch/IPP = 0,51, index zastavaných plôch/IZP = 0,32 a koeficient zelene/KZ = 0,49, korešponduje so súčasnou mierou využitia územia dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy č. 102 (IPP = 0,60, IZP = 0,35, KZ = 0,65 - *hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia boli preukázané výpočtom*).

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, Hríbová 1“
na parcele číslo:	545/1, 545/2, 545/3 a 545/5
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Prievoz – nárožie ulíc Kladnianska/Hríbová, 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 riešenia dopravného vybavenia:

- ku kolaudácii stavby rodinného domu žiadame preukázať zabezpečenie statickej dopravy v zmysle riešenia navrhnutého v projekte (2 parkovacie miesta v garáži a 1 na teréne).

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.

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.

Časť dokumentácie (Architektonicko-stavebné riešenie + časť A, B) sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy: č. ZS01: Zastavovacia situácia/M 1:200, 3xA4 (formát upravený zo: 4xA4),
č. RO1: Rez 1-1/M 1:100, 2xA4, č. RO2: Rez 2-2/M 1:100, 2xA4
projektová dokumentácia

Co: MČ Bratislava – RŽ, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. ZS01: Zastav. situácia/M 1:200, 3xA4 (formát upravený), č. RO1: Rez 1-1/M 1:100, 2xA4, č. RO2: Rez 2-2/M 1:100, 2xA4
Magistrát – ODI, OUIČ/archív