



Váš list č./zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
05.02. 2018	MAGS OUIK 38009/18-35830	Ing. arch. Brezníková/218	27.04. 2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„Rodinný dom KUBIS 74/8“ – novostavba, Bencúrova ul. parc. č. 14127, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	06.02. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	Projekt na SP: D.1.1 Architektonicko-stavebná časť
spracovateľ dokumentácie:	○ RD Rýmařov s.r.o., Rýmařov 795 01 ○ zodp. projektant: Ing. arch. Monika Krkošková, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 2198AA ○ vypracoval: Ing. arch. Anna Benková
dátum spracovania dokumentácie:	07/2017, 01/2018
doložené doklady:	MČ Bratislava – Ružinov: Stanovisko k investičnému zámeru: „Novostavba RD“ Bratislava, Trnávka /list č. UP/CS 15819/2017/2/UP8, zo dňa 16.08. 2017

Predložená dokumentácia rieši výstavbu rodinného domu s 1 bytovou jednotkou. Pozemok stavby/parc. č. 14127, k.ú. Trnávka - s výmerou 337,00 m² sa nachádza v obytnom bloku rodinných domov, na nároží ulíc Bencúrova a Hasičská. Prístup k pozemku aj vjazd pre autá je riešený z Hasičskej ulice na severozápadnej hranici pozemku.

Rodinný dom bude dvojpodlažný objekt bez podpivničenia, zastrešený pultovou strechou/sklon 8°, výška +6,685 m, +5,310 m. Hrebeň strechy je orientovaný pozdĺžne s Bencúrovou ulicou. Vstup do domu je orientovaný zo SZ strany/od Hasičskej ulice. Výškové rozdiely okolitého terénu a +-0,000 v dome vyrovnávajú schodíky na prístupovom chodníku. Zádverie tvorí samostatná miestnosť, nadväzujúca na schodiskový priestor/priamočiare schodisko, kúpeľňu – priechodnú do technickej miestnosti a priestor obývačky s jedálňou/31,29 m². Kuchyňa tvorí oddelený priestor. Na 2.NP je riešená centrálna chodba, z ktorej je prístup do ďalších priestorov: troch obytných izieb (12,26 m², 16,09 m², 12,69 m²), šatníka, kúpeľne a wc. Stropy na poschodí sú zošikmené rovinou strechy v uhle 30°. Svetlá výška je min. 2,09 m, max. 3,178 m.

Dopravné riešenie: Pre účely statickej dopravy sa vytvárajú na pozemku stavby/v súlade s STN 736110/Z2, 3 parkovacie miesta s dopravným prístupom z Hasičskej ul..

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. 14127: 337,00 m²
- zastavaná plocha RD: 74,36 m², IZP = 0,22
- úžitková plocha celkom: 116,86 m² (z toho: 1.NP: 60,11 m², 2.NP: 56,76 m²)
- obostavaný priestor RD: 456,00 m³
- spevnené plochy: 83,20 m² (z toho: parkovanie: 45,00 m², terasa: 25,00 m², chodník: 13,20 m²)
- plocha zelene na rastlom teréne: 179,44 m², KZ = 0,53

Upozorňujeme na drobné nezrovnalosti v uvádzaných výmerách, napr. celkovej výmery spevnených plôch (v TS a SS PD: 82,0 m², vo výkresovej časti PD: 83,20 m²), výmery úžitkovej plochy 1.NP, 2.NP (v TS a SS rozdielne výmery ako vo výkresoch č. D.05 a D.06), ktoré však nemajú vplyv na výsledné posúdenie stavby.

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 riešený pozemok parc. č. 14127/k.ú. *Trnávka*, územný plán stanovuje:

Funkčné využitie územia: OBYTNÉ ÚZEMIA: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, t.j. 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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Intenzita využitia územia: Riešený pozemok parc. č. 14127/k.ú. *Trnávka*, 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.

Posudzovanie všetkých foriem stavebných zásahov v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä **charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia**, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

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.

Posudzovaná novostavba rodinného domu na pozemku parc. č. 14127/k.ú. *Trnávka*, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu. Návrh rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy. Navrhovaná miera využitia riešeného pozemku: index podlažných plôch/IPP=0,44 index zastavaných plôch/IZP=0,22, a koeficient zelene/KZ=0,53, korešponduje so súčasnou mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy.

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 KUBIS 74/8“ – novostavba
na parcele číslo:	14127
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Bencúrova ul./Hasičská ul., Bratislava II

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:

- parkovaciu plochu/45 m², riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu/napr. zatrávňovacie 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.

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 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.

Projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: projektová dokumentácia

potvrdené výkresy: Situácia/M 1:200, 2xA4, 01/2018, č. D.07: Rez A-A/M 1:50, 2xA4, 09/2017

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: Situácia/M 1:200, 2xA4, 01/2018, č. D.07: Rez A-A/M 1:50, 2xA4, 09/2017

Magistrát – ODI, OUIČ/archív