



Turák

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
18.02. 2015	MAGS ORM 37918/15-32910	Ing. arch. Brezníková /kl. 218	24.04. 2015
08.04. 2015	MAGS ORM 37918/15-63973		

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Šandor s manželkou
investičný zámer:	„ RODINNÝ DOM – Bungalov 1471 Z “, ul. Nové záhrady V., parc. č. 2013/1, k. ú. Ružinov
žiadosť zo dňa:	18.02. 2015, doplnená: 08.04. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	N&P–studio, Ing. Patrik Voltmann, Pribinova 4, 920 01 Hlohovec, zodp. projektant: Ing. Natália Voltmannová/autorizovaný stav. inžinier 2953*11
dátum spracovania dokumentácie:	november 2014

Predložená dokumentácia rieši novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu s 2 bytovými jednotkami.

Pozemok plánovanej stavby parc. č. 2013/1 na ul. Nové záhrady V. v k. ú. Ružinov je situovaný v rámci obytného územia, s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov. Osadenie rodinného domu od prednej hranice pozemku: 7,00 m, rešpektuje územnú rezervu pre výhľadovú rekonštrukciu a rozšírenie ul. Nové záhrady V., s ktorou je uvažované v zmysle UŠ Prievoz – Nové záhrady, 2000 (v zmysle riešenia verejnoprospešných stavieb v uvedenej UŠ sa rozšírenie uvažuje na stranu pozemku navrhovanej stavby).

Navrhovaný rodinný dom je dvojpodlažný objekt, obdĺžnikového pôdorysu so sedlovou strechou s výškou hrebeňa +8,32 m, bez podpivničenia. Dve nadzemné podlažia rovnakého objemu, rozdeľujú dom na dve samostatné bytové jednotky. Bytová jednotka na poschodí je prístupná exteriérovým schodiskom.

Pre potreby statickej dopravy sa vytvára na pozemku stavby, v súlade s STN 73 6110/Z2, 5 parkovacích miest, dopravne prístupných z priľahlej ul. Nové záhrady V..

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

Celková plocha riešeného pozemku je 535 m², zastavaná plocha je 130 m², spevnené plochy 87,75 m², plocha zelene na rastlom teréne 317,25 m², celková podlažná plocha je 211,07 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. 2013/1**, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (tabuľka C.2.102 v prílohe listu).

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – podľa tabuľky C.2.102 v prílohe listu.

Pozemok **parc. č. 2013/1** je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód regulácie C:**

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti: Ružinov

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600 – 1 000 m ²	0,22	0,40
				radové RD – pozemky 300 – 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Novostavba rodinného domu na ulici Nové záhrady V., parc. č. 2013/1, v MČ Bratislava – Ružinov spĺňa reguláciu funkčného využitia územia. Ukazovatele intenzity využitia územia (IPP, IZP a KZ)

ovplyvnené predmetnou stavbou, vzťahujúce sa na riešený pozemok, dosahujú hodnoty: **IPP = 0,39; IZP = 0,24; KZ = 0,59**. Dosahovaná intenzita využitia predmetného stavebného pozemku neprekračuje limitné hodnoty stanovené územným plánom, ktoré sú pre dané územie záväzné.

Uvažovaný 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 – Bungalov 1471 Z “
na parcele číslo:	2013/1
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	ul. Nové záhrady V.

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:

- osadenie vodomernej šachty žiadame riešiť bližšie k objektu rodinného domu, z dôvodu ponechania územnej rezervy - v rozsahu min. 1,0 m, pre realizáciu plánovaného rozšírenia komunikácie – ul. Nové záhrady V. na kategóriu MO 8 s obojstrannými chodníkmi (v zmysle UŠ Prievoz – Nové záhrady, 2000).

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- v prípade, že bude súčasťou stavby aj realizácia oplotenia je nevyhnutné jeho časť zasahujúcu do územnej rezervy pre rekonštrukciu a rozšírenie ul. Nové záhrady V., považovať za stavbu dočasnú.

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 cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky 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.

Časť dokumentácie - časť *E II – Architektonicko-konštrukčná: Sprievodná správa + 5x výkresy: č. 0, 01., 02., 03. a 04., Technická správa/DIC Bratislava, s.r.o.,* sme si ponechali.

S pozdravom

Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
projektová dokumentácia
tabuľka C.2.102

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – ODI, ORM - archív