

**Šubík**

Váš list č./zo dňa 08.08. 2017 Naše číslo MAGS OUIK 50295/17-362294 Vybavuje/linka Ing. arch. Brezníková/218 Bratislava 24.10. 2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	AQUA INVEST s.r.o., Bajkalská 9, 831 04 Bratislava
investičný zámer:	„Súbor 5 radových rodinných domov – obytná zóna Martinská“ parc. č. 3319/1, 15483/5, 15483/8, 15483/12, 15483/16, k.ú. Ružinov
žiadosť zo dňa:	08.08. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	o ARCH_SPACE, s.r.o., Stará Ľubovňa o HIP: Ing. arch. Martina Hurtošová, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 2123AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2016
doložené doklady:	Hlavné mesto SR Bratislava/Oddelenie stratégie a projektov: Vyjadrenie k stavbe č. MAGS OSAP 34119/2017-376836 zo dňa 06.09. 2017

Predložená dokumentácia rieši umiestnenie a vybudovanie súboru stavieb piatich radových rodinných domov/5 bytových jednotiek.

Pozemok stavby parc. č. 3319/1, 15483/5, 15483/8, 15483/12, 15483/16 s celkovou výmerou 2 486,00 m² je situovaný v juhozápadnej časti lokality Prievoz/k.ú. Ružinov. Má nepravidelný obdĺžnikový tvar, v súčasnosti je nezastavaný, zatravnovaný a porastený náletovou zeleňou. Z južnej strany je riešené územie ohraničené svahom diaľnice/päta svahu je súčasťou stavebného pozemku. Zo západnej strany je územie stavby vymedzené Martinskou ulicou a zástavbou radových rodinných domov, na severe pozemkami zastavanými ubytovňou a výškovou administratívnou budovou, z východnej strany sú umiestnené garáže a záhrady.

Navrhovaný súbor stavieb radových rodinných domov je tvorený piatimi rovnakými rodinnými domami s 2 nadzemnými podlažiami, RD sú nepodpivničené, zastrešené plochou strechou, s výškou atiky: +6,490 m. Každý rodinný dom pozostáva z dennej a nočnej časti:

- 1.NP - denná časť/úžitková plocha: 57,15 m²: kuchyňa, obývacia izba, komunikačné jadro a hlavný vstup,
- 2.NP – nočná časť/úžitková plocha: 55,51 m²: spálňa s loggiou, kúpeľne, šatník a 2 izby.

Členenie stavby: SO 100 – Obslužná jednosmerná komunikácia, SO 101 – Súbor stavieb 5 radových rodinných domov, SO 102 – Spevnené plochy, SO 103 – Oplotenie a prístrešok

pre kontajnery, SO 104 – Vodovodná prípojka, SO 105 – Plynová prípojka, SO 106 – Kanalizácia dažďová a splašková, SO 107 Elektrická prípojka NN.

V rámci stavby je zabezpečených 21 parkovacích miest (z toho: 2x5 PM pri objektoch RD/zatravnovacie tvárnice, + 4+7 PM pozdĺž obslužnej komunikácie/asfalt). Dopravná obsluha je riešená jednosmernou vnútroareálovou komunikáciou so samostatným vjazdom a výjazdom z/na Martinskú ul..

Evidujeme, že v riešení stavby je zapracovaný výhľadový zámer vedenia trasy elektricky uvažovaný v Územnom genereli dopravy hl. m. SR Bratislavy, 2015 (ozn. ako trať č. 9 Kamenné nám. – Dunajská – Mlynské nivy – Prievoz – Domové role, ktorej časť je vedená pozdĺž diaľnice D1, na strane pozemkov navrhovanej stavby 5-tich radových rodinných domov).

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková plocha riešeného územia (pozemky parc. č. 3319/1, 15483/5, 15483/8, 15483/12, 15483/16): 2 486,00 m² (z toho č. funkcie 102/pozemok parc. č. 3319/1: 1 873,00 m²),
- zastavaná plocha SO 101 - súbor stavieb 5 radových RD: 400,40 m² (z toho zastavaná plocha 1 objektu RD: 80,08 m²),
- spevnené plochy: 764,80 m²/ (z toho č. funkcie 102: 471,80 m², č. funkcie 1130: 293,00 m²),
- plocha zelene na rastlom teréne: 1 320,8 m² (z toho č. funkcie 102: 1 000,80 m², č. funkcie 1130: 320,00 m²),
- celková úžitková plocha SO 101 - súbor stavieb 5 radových RD: 563,30 m² (z toho úžitková plocha 1 objektu RD: 112,66 m²),
- celková podlažná plocha SO 101 - súbor stavieb 5 radových RD: 800,80 m² (z toho podlažná plocha 1 objektu RD: 160,16 m²).

Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia/časti riešeného územia, ktorá je súčasťou funkčnej plochy číslo 102: IZP: 0,21, IPP: 0,43 a KZ: 0,53.

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 riešené územie (pozemky parc. č. 3319/1, 15483/5, 15483/8, 15483/12, 15483/16, k.ú. Ružinov), stanovuje územný plán funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA: málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (pozemok parc. č. 3319/1, na ktorom sa umiestňuje SO 101), 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 nezahŕňa podkrovia alebo posledné

ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE: ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130** (pozemky parc. č. 15483/5, 15483/8, 15483/12, 15483/16, na ktorých sa umiestňuje časť SO 100 - prístupová komunikácia a 7 odstavných miest), t.j. územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

- **námestia a ostatné komunikačné plochy - biela plocha** (časť pozemku parc. č. 3319/1 trojuholníkového tvaru v kontakte s Martinskou ul., na ktorom sa umiestňuje zeleň záhrad), t.j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia. výtvarné umelecké diela.

Intenzita využitia územia: riešené územie 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.

Navrhovaná stavba „Súbor 5 radových rodinných domov – obytná zóna Martinská“ /k.ú. Ružinov, spĺňa stanovenú reguláciu funkčného využitia územia. Z hľadiska navrhovanej funkcie sú rôzne formy zástavby rodinných domov zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy číslo 102 a zariadenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi spôsoby využitia funkčnej plochy číslo 1130: prípustné v obmedzenom rozsahu. Súbor piatich rodinných domov navrhovaným hmotovo-priestorovým riešením a navrhovanou intenzitou využitia územia/časti riešeného územia, ktorá je súčasťou funkčnej plochy číslo 102, rešpektuje charakteristické princípy stabilizovaného územia dotknutej funkčnej plochy.

Navrhovaná stavba radových rodinných domov nie je v kolízii s výhľadovým vedením trasy električky ozn. ako č. 9 Kamenné nám. – Dunajská – Mlynské nivy – Prievoz – Domové role.

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:	„Súbor 5 radových rodinných domov – obytná zóna Martinská“
na parcele číslo:	3319/1, 15483/5, 15483/8, 15483/12, 15483/16
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Lokalita Prievoz - Martinská ul., 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 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: Severná hranica riešeného územia nezodpovedá v plnom rozsahu vymedzeniu pozemku parc. č. 3319/1 v zmysle katastrálnej mapy, čo ale nemá zásadný vplyv na celkovú výmeru stavebného pozemku.

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: potvrdený výkres č. A-02: Zastavovacia situácia/M 1:250, 3xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdený výkres č. A-02: Zastavovacia situácia/M 1:250, 3xA4
Magistrát – ODI, OUIČ/archív