



PRESS&BURG Consulting, s.r.o.
Ing. Dana Tarabová Sušková
Hrobákova 1
851 02 Bratislava

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
09.03. 2020 MAGS OUIIC 47208/20-106723 Ing. arch. Brezníková/218 21.04. 2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Rodinný dom“ – novostavba, Jakobova xx - parc. č. XXXXXXXXXXXXX, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	27.03. 2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	- zodp. projektant: doc. Ing. arch. Jaroslav Coplák PhD., autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1524AA - autor projektu: Ing. arch. Martina Madziová
dátum spracovania dokumentácie:	11/2019

Predložená dokumentácia rieši novostavbu rodinného domu s 1 bytovou jednotkou.

Riešené územie/pozemok parc. č. XXXXXXXXXXXXX, s výmerou 257 m², je situované v bloku rodinných domov v SZ časti k.ú. Trnávka. V súčasnosti sa v prednej časti riešeného územia/pozemok parc. č. XXXXXXXXXXX, nachádza pôvodný rodinný dom. Stavba bude asanovaná v celom rozsahu.

Navrhovaný rodinný dom s obdĺžnikovým pôdorysom/7,9 x 12,25 m, je osadený na celú šírku pozemku, v dotyku so susednými stavbami z oboch strán (pôvodný RD je v dotyku len s jednej strany), 2,9 m od SZ uličnej hranice pozemku. Stavba rodinného domu s 1NP a podkrovím, bude realizovaná bez podpivničenia, zastrešená bude sedlovou strechou/výška hrebeňa +8,700 m, s priebežnými vikiermi na oboch stranách.

Dopravne je stavba napojená na Jakobovu ulicu, parkovacie miesta sú riešené v počte 3 stojísk na vlastnom pozemku (1 v garáži prístupnej z Jakobovej ulice a 2 v zadnej časti pozemku prístupné z „požiarienej uličky“).

Plošné bilancie a indexy posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku (parc. č. XXXXXXXXXXXXX): 257,00 m²
- zastavaná plocha: 96,78 m²; IZP = 0,38 (pôvodný RD: 71 m², IZP = 0,28)

- spevnené plochy celkom: 71,55 m²; z toho: 20,30 m²/zámková dlažba; 24,07 m²/drevená terasa na rošte; 27,18 m²/zatrávňovacia dlažba
- plocha zelene: 88,67 m², KZ = 0,35
- podlažná plocha: 193,56 m²; IPP = 0,75
- úžitková plocha celkom: 176,37 m²; z toho: 100,75 m²/1.NP; 75,62 m²/2.NP
- obostavaný priestor: cca 730,00 m³

Upozornenie: V časti „Súlad s územným plánom“ je v PD uvedená výmera podlažnej plochy posudzovanej stavby: 168,05 m²; IPP = 0,65

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 a ods. 4, § 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 pozemok stavby parc. č. xxxxxxxxxxxxx/k.ú. *Trnávka*, územný plán stanovuje:

- Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

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.

- Intenzita využitia územia:

Zájmový 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.

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 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.

Posudzovaná novostavba rodinného domu na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxxxx /k.ú. Trnávka, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu:

- rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** dotknutej funkčnej plochy č. 102,
- návrh rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu v uličnej línii a prirodzene nadväzuje na stavebný vývoj v tomto stabilizovanom území,
- navrhovaná miera využitia riešeného pozemku (index podlažných plôch/IPP = 0,75 index zastavaných plôch/IZP = 0,38, a koeficient zelene/KZ = 0,35) korešponduje so súčasnou mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy vymedzenej ul. Jakobová – Spoločenská – Kultúrna – Pri strelnici (v PD preukázanej výpočtom: IPP = 0,61; IZP = 0,42; KZ = 0,49).

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“ – novostavba
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	Jakobova xx

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:

- spevnené plochy pred rodinným domom/20,3 m², realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- nakoľko je dopravný prístup k 2 parkovacím miestam riešený z „požiarnej uličky“, žiadame toto riešenie odsúhlasiť zo strany Hasičského a záchranného útvaru hl. mesta SR Bratislavy a Miestneho úradu MČ Bratislava – Ružinov.

Dôvod požiadavky: Jestvujúca „požiarna ulička“ nemá náležitosti miestnej komunikácie – dostatočné šírkové parametre ani vhodné technické prevedenie,

- ku kolaudácii stavby preukázať zabezpečenie a reálne využívanie“ (napr. osadením do šikma) 2 parkovacích miest prístupných z „požiarnej uličky

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava odporúča:

- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, 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 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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy: č.C2 Koordinačná situácia/M 1:250, 1xA4; č.A-05 Rez B-B/M 1:100, 1xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov/SÚ + potvrdené výkresy: č.C2 Koordinačná situácia/M 1:250, 1xA4; č.A-05 Rez B-B/M 1:100, 1xA4
Magistrát – ODI, OUIČ/archív