

**Babuliak**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIK 59983/16-413593	Ing. arch. Brezníková/218	27.04. 2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Stankovičová
názov a miesto stavby, parc. č., k.ú.	„Štartovacie bývanie, Nové Záhrady“ - parc. č. 2250/3, 2250/71, k.ú. Ružinov
žiadosť zo dňa:	07.12. 2016, doplnená: 13.02., 17.02., 20.02. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	MEB ARCHITECTS s.r.o. zodp. projektant: Ing. arch. Eva Babuliaková, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 2237AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2016, 02/2017

Predložená dokumentácia (doplnená o situácie a sprievodnú správu s dátumom spracovania 02/2017) rieši výstavbu radových rodinných domov odlišného štandardu (6 malých rodinných domov, ktoré sú alternatívou k dvojizbovým bytom).

Pozemok stavby parc. č. 2250/3, 2250/71, situovaný na severozápadnom okraji lokality Nové Záhrady V/k.ú. Ružinov, je súčasťou jestvujúcej štruktúry záhrad so zástavbou záhradných chat a rodinných domov.

Navrhovaná radová zástavba pozostáva zo šiestich 2-podlažných objektov rodinných domov bez podpivničenia (stavebné objekty SO 01 – SO 06). Každý je zastrešený sedlovou strechou /výška hrebeňa: +6,192 m.

Pre účely navrhovanej stavby sa na jej pozemkoch rieši 12 parkovacích miest; dopravný prístup je z príľahlej prístupovej komunikácie - ulice Domové role.

Medzi radovou zástavbou a parkovacími miestami je riešený chodník šírky 1,5 m, ktorý (ako deklaruje investor) bude mať verejný charakter. Uvedeným investor zohľadňuje koncepciu riešenia dopravy, navrhnutú v Urbanistickej štúdií Prievoz – Nové záhrady (sprac. Form-A a FORM-PROJEKT, rok 2000). Pripomínáme: V zmysle ÚŠ je uvažované s rekonštrukciou príľahlej komunikácie Domové role a výstavbou chodníka s priamym dopadom na pozemky navrhovanej stavby. Riešenie verejného chodníka na pozemkoch navrhovanej zástavby

zohľadňuje možnosť jeho prepojenia na chodník pri ul. Domové role dobudovaný v budúcnosti v rámci jej rekonštrukcie.

Plošné bilancie stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

Plocha riešeného pozemku parc. č. 2250/3, 2250/71: 654,00 m², zastavaná plocha: 209,16 m² (z toho: SO 01 a SO 06: 35,69 m², SO 02 - SO 05: 34,45 m²), spevnené plochy: 192,20 m², plocha zelene na rastlom teréne: 252,64 m².

Úžitková plocha celkom: 333,60 m² (6 x 55,60 m²), obytná plocha: 137,00 m² (6 x 39,50 m²), obostavaný priestor celkom: 1 233,00 m³.

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 zrealizovanej 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. 2250/3, 2250/71 v k.ú. Ružinov, územný plán stanovuje funkčné využitie územia: ZMIEŠANÉ ÚZEMIA: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**.

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – *podľa tabuľky C.2.501 v prílohe listu.*

Záujmový pozemok parc. č. 2250/3, 2250/71, 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: *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*, číslo funkcie **501**, kód regulácie **G**:

pre vnútorné mesto – mestské časti: Ružinov, ...

Kód regulácie	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako max. 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 vymedz. územia.

Vo funkčnej ploche so stanoveným funkčným využitím: *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501*, sú rodinné domy zaradené medzi prípustné spôsoby využitia územia v obmedzenom rozsahu. Umiestnenie stavby „Štartovacie bývanie, Nové záhrady“ spĺňa reguláciu funkčného využitia dotknutej funkčnej plochy/FP. Podiel bývania v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch/PP, nadzemnej časti zástavby dotknutej funkčnej plochy bol preukázaný výpočtom (bývanie/výmera PP = 3 593,45 m² z celkovej výmery FP 5 207,28 m², t.j. 69 %).

Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku parc. č. 2250/3, 2250/71, v zmysle predloženej dokumentácie, dosahujú hodnoty: IPP = 0,64, IZP = 0,32, KZ = 0,39. Dosahovaná intenzita využitia stavebného pozemku neprekračuje limitné hodnoty stanovené územným plánom pre rozvojové územie - kód regulácie G, č. funkcie 501, vnútorné mesto.

Umiestnenie posudzovanej stavby „Štartovacie bývanie, Nové záhrady“ **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:	„Štartovacie bývanie, Nové záhrady“
na parcele číslo:	2250/3, 2250/71
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Nové záhrady, 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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- stavebný objekt SO 01 môže byť umiestnený v najužšom mieste na pozemku 2,0 m od hranice pozemku iba za predpokladu, že budú splnené ustanovenia § 6 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., ods. 4,
- spevnené plochy/parkovacie plochy, riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami,
- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie uviesť do pôvodného stavu;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- v rámci navrhovanej radovej zástavby bude zrealizovaný chodník v polohe medzi radovou zástavbou a parkovacími miestami (v zmysle situačného riešenia výkres č. 1a, 02/2017), ktorého charakter - vo väzbe na koncepciu riešenia dopravy, navrhnutú v Urbanistickej štúdii Prievoz – Nové záhrady (sprac. Form-A a FORM-PROJEKT, rok 2000) - bude verejný (tak ako deklaruje investor v súhrnnej technickej správe, február 2017);

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.

Upozorňujeme:

- na možný zásah pozemkov stavby do ochranného pásma priľahlej železničnej trate Nové Mesto – ÚNS a vhodnosť vyžiadania si stanoviska k navrhovanej stavbe aj zo strany kompetentných Železníc SR.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky 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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy **č. 1a:** Situácia/M 1:200, 2xA4, **č. 4 – č. 9** (SO 01 a SO 06/Pôdorys 1.NP + Pôdorys 2.NP + Rez A-A, SO 02 – SO 05/Pôdorys 1.NP + Pôdorys 2.NP + Rez A-A), M 1:50, 1xA4

tabuľka C.2.501

projektová dokumentácia (Elektrická prípojka, PPSP, Prípojka vody a kanalizácie, Riešenie protipožiarnej bezpečnosti stavby)

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy **č. 1a:** Situácia/M 1:200, 2xA4, **č. 4 – č. 9** (SO 01 a SO 06/Pôdorys 1.NP + Pôdorys 2.NP + Rez A-A, SO 02 – SO 05/Pôdorys 1.NP + Pôdorys 2.NP + Rez A-A), M 1:50, 1xA4

Magistrát – ODI, OUIČ/archív