



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 50069/18-383152 Ing.arch.Hanulcová/199 27.11.2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	Rodinný dom – novostavba
žiadosť evidovaná dňa:	25.07.2018 doplnená dňa: 15.10.2018, 16.11.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	umiestnenie stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch. Juraj Kerti, AA, reg.č. 0401AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2018, doplnená situácia z 11/2018

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu rodinného domu s jedným podzemným podlažím a dvomi nadzemnými podlažiami, zakončený plochou strechou a terasou. Dopravný prístup je riešený zo Stanekovej ulici. Statická doprava je riešená v počte 6 parkovacích miest. Objekt rodinného domu bude slúžiť na bývanie. Na JV hranici pozemku sa nachádza verejné exteriérové železobetónové jednoramenné schodisko, ako vstup peších do prírody. Toto schodisko je v zlom technickom stave. Schodisko bude nahradené novým verejným exteriérovým dvojramenným schodiskom (SO 05) s opornými múrmi.

Objektová skladba:

- SO 01 – Rodinný dom s prípojkami IS
- SO 02 – Komunikačné jadro
- SO 03 – Parkovanie a spevnené plochy
- SO 04 – Terénne a sadové úpravy
- SO 05 – Verejné exteriérové schodisko

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

- málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie

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:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, pristavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Vyhodnotenie na riešené územie (pozemok) podľa výpočtov v predloženej dokumentácii:

Plocha pozemku: 1280m²

Zastavaná plocha RD = 193,90m²

Podlažná plocha RD = 311,68m²

Spevnené plochy = 133,27m²

Plochy zelene = 952,83m²

Počet park.miest = 6

Výška atiky plochej strechy od ±0,000 = +6,400m

IZP = 0,152
 IPP = 0,244
 KZ = 0,744

Z vyššie uvedeného vyplýva, že investičný zámer z hľadiska funkčného využitia územia a z hľadiska intenzity využitia územia **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:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	Stanekova ul.

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 žiadame:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie predĺženie verejného chodníka a riešenie exteriérového trojramenného schodiska slúžiaceho pre vstup peších do prírody riešiť ako samostatný stavebný objekt s technickým popisom riešenia v textovej časti projektovej dokumentácie
- kolaudáciu stavby podmieňujeme vydaným kolaudačným rozhodnutím pre stavebný objekt SO 05 – Verejné exteriérové schodisko a stavebný objekt - predĺženie verejného chodníka

- z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia k predloženej dokumentácii uvádzame:

dokumentácia bola doplnená o výkres situácie (dát. 11/2018), v ktorom je zapracované predĺženie chodníka pre peších na Stanekovej ulici, zasunutie preloženého schodiska hlbšie na pozemok z dôvodu umožnenia prístupu po chodníku, vytvorenie trojramenného schodiska o dostatočnej šírke a vyznačenie riešenia vjazdu k parkovacím miestam.

Upozorňujeme: v technickej správe nebol doplnený popis v zmysle navrhnutého riešenia (riešený je popis dvojramenného exteriérového schodiska, v grafickej časti je však riešené trojramenné exteriérové schodisko), taktiež nie je uvedené, súčasťou ktorého stavebného objektu je zahrnuté predĺženie chodníka.

Vzhľadom na uvedené **z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia** s umiestnením rodinného domu v zmysle predloženej dokumentácie s doplneným výkresom situácie (dát. 11/2018) **súhlasíme s podmienkou:**

- predĺženie verejného chodníka k preloženému schodisku v zmysle doplneného výkresu situácie (dát. 11/2018) bude zahrnuté do objektivej skladby stavby

- 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

- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- v zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami

a odporúča:

- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami

UPOZORNENIE:

Pozemok sa nachádza v ochrannom pásme lesa.

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. Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Príloha: opečiatkovaná situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač + opečiatkovaná situácia
Mag. Archív, ODI