



Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
03.01. 2019 MAGS OUIK 36720/19-1212 Ing. arch. Brezníková/218 03.07. 2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„2x Rodinný dom/typ CLASS 1“ – novostavba - parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	03.01. 2019, doplnená: 21.01.; 09.05.; 21.06. 2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie, dátum spracovania dokumentácie:	- DSP, časť Architektúra (RD CLASS 1), 01/2019 - DŮR, SP a realizáciu (Situácia osadenia), 06/2019
spracovateľ dokumentácie:	- APEX A s.r.o., Bajkalská 13, Bratislava, autor: Ing. Čerňak, Ing. Žilinský (RD CLASS 1) - Ing. arch. Pavol Franko, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 0531AA (Situácia osadenia)

Predložená dokumentácia rieši novostavbu dvoch rodinných domov typu CLASS 1/SO 01 a SO 02 (+ výstavbu spevnených plôch/SO 03: 7x parkovacie státie a chodníka/SO 04).

Pozemok stavby/parc. č. XXXXXXXXXXXXX s výmerou 1 369 m² je situovaný v severovýchodnej časti k.ú. Ružinov/v kontakte s telesom diaľnice D1. Ide o lokalitu rodinných domov vymedzenej Strojníckou ulicou zo severnej strany a katastrálnou hranicou z južnej strany.

V SZ riešeného územia/pozemok parc. č. XXXXXX, sa nachádza pôvodný rodinný dom so zastavanou plochou 43 m². Novostavba rodinného domu SO 01 bude umiestnená v JV časti riešeného územia/pozemok parc. č. XXXXXX, a novostavba rodinného domu SO 02 bude odsadená 15,27 m JV smerom od SO 01 - na pozemku parc. č. XXXXXX. Oba rodinné domy sú orientované v pozdĺžnej osi v smere JV-SZ so vstupom zo SZ strany. Pozemky riešeného územia sú prepojené spoločným chodníkom/SO 04, situovaného pozdĺž jeho severnej hranice.

Rodinný dom CLASS 1 je riešený ako dvojpodlažný objekt bez podpivničenia. Zastrešený je plynkou sedlovou strechou s výškou hrebeňa +6,340 m a sklonom 20°. Stavba obdĺžnikového pôdorysu má rozmery 7,20 x 10,2 m, zastavanú plochu 73,44 m², obostavaný priestor 446,86 m², obytnú plochu 83,42 m² a úžitkovú plochu 119,55 m².

Pre účely statickej dopravy sa na pozemku stavby rieši 7 parkovacích miest: 4 PM v SZ časti/pozemok parc. č. XXXXX, s dopravným prístupom z priľahlej Strojníckej ul. a 3 PM v JV časti/pozemok parc.č. XXXXXX, s dopravným prístupom komunikáciou pripojenej na Hrušovskú ul./k.ú. Vrakuňa. Parkovacie miesta sú riešené formou zatravnovacích tvárnic.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX: 1 369,00 m²

- zastavaná plocha: 189,88 m² (pôvodný RD: 43,00 m² + 2 x 73,44 m²)
- spevnené plochy: 228,08 m²
- plocha zelene na rastlom teréne: 951,04 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 riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx /k.ú. Ružinov, územný plán stanovuje:

• Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102** (JV časť riešeného územia, na ktorom sa umiestňujú novostavby RD, t.j. pozemok parc. č. xxxxx + JV časť pozemku parc. č. xxxxx).

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

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502** (SZ časť riešeného územia: pozemky parc. č. xxxxxx: pôvodný RD, + parc. č. xxxxxx + SZ časť pozemku parc. č. xxxxxx).

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

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

• Intenzita využitia územia:

Riešené územie je súčasťou územia ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné **regulatívy intenzity využitia územia**, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

- JV časť riešeného územia so stanoveným funkčným využitím územia: *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód regulácie D* (táto časť riešeného územia je súčasťou dvoch funkčných plôch s rovnakou reguláciou: č. 102, kód D),

- SZ časť riešeného územia so stanoveným funkčným využitím územia: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, kód regulácie E*:

• **pre vnútorné mesto - mestské časti: Ružinov, ...**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD - pozemky 180 – 240 m²	0,45	0,20
				radové RD – pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,30
				bytové domy	0,30	0,25
E	1,1	502	Zmiešané územia obchodu, výroby a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

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.

Posudzovaná novostavba novostavba dvoch rodinných domov typu CLASS 1 na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Ružinov spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu:

- z hľadiska navrhovanej funkcie sú rôzne formy zástavby rodinných domov zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy číslo 102. Rodinné domy sa umiestňujú v JV časti riešeného územia so stanoveným funkčným využitím územia: málopodlažná zástavba obytného územia. (*pozemok parc. č. xxxxxxxx + JV časť pozemku parc. č. xxxxxxxx*);

- dosahované hodnoty ukazovateľov využitia riešeného územia/IPP, IZP a KZ, vyhodnotené vo vzťahu k vymedzeným záujmovým pozemkom pre rodinný dom SO 01 (časť „B“) a pre rodinný dom SO 02 (časť „C1“ a časť „C2“), a súčasne k záujmovým častiam dotknutých dvoch funkčných plôch s rovnakou reguláciou: č. 102, kód D, je podľa výkresov grafickej časti dokumentácie/č. A01 a č. A02 (v prílohe listu), nasledovné:

	časť „A“ (pôvodný RD)		časť „B“ (SO 01)		časť „C1“/ (SO 02)		časť „C2“ (SO 02)		časť „D“ (ostatná časť)	
	m ²	index	m ²	index	m ²	index	m ²	index	m ²	index
zastavaná plocha:	43,00	0,08	73,44	0,30	-	-	73,44	0,41	-	-
plocha zelene:	366,15	0,71	141,02	0,59	55,95	0,91	83,66	0,47	307,55	0,83

podlažná plocha:			146,88	0,61	-	-	146,88	0,61	-	-
plocha pozemku:	520,10		240,00		61,50		178,00		369,40	

Navrhovaná miera využitia riešeného územia neprekračuje limitné hodnoty stanovené v územnom pláne.

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:	„2x Rodinný dom/typ CLASS 1“ – novostavba
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	Strojnícka 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 ochrany životného prostredia:

- 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.

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

UPOZORNENIE:

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.

Projektovú dokumentáciu (DSP, časť Architektúra - RD CLASS 1, 01/2019; Situácia osadenia, 12/2018, 05/2019, 06/2019) sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

- Prílohy:** projektová dokumentácia (Situácia osadenia, 12/2018, 05/2019, 06/219)
potvrdené výkresy: č. A01 Situácia osadenia – jún 2019/M 1:500, 2A4; č. A02 Situácia hraníc riešených území – jún 2019/M 1:500, 2xA4
- Co:** MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. A01 Situácia osadenia – jún 2019/M 1:500, 2xA4; č. A02 Situácia hraníc riešených území – jún 2019 /M 1:500, 2A4
Magistrát – ODI, OUIČ/archív