

**Mácsay**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
10.04. 2015	MAGS ORM 41612/15-65348	Ing. arch. Brezníková /kl. 218	14.08. 2015
05.08. 2015	MAGS ORM 41612/15-315102		

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Mácsay, Mácsayová
investičný zámer:	Rodinný dom Bratislava - Vračuňa, Jesienková ul., parc. č. 1905, 1906
žiadosť zo dňa:	10.04. 2015, doplnená 05.08. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre realizáciu stavby – časť Architektúra
spracovateľ dokumentácie:	LMstudio – Ing. arch. L. Murínová, Ing. arch. J. Murín, zodpovedný projektant: Ing. arch. Juraj Zelman/reg. č. *1623AA*
dátum spracovania dokumentácie:	05/2011, 04/2015

Predložená dokumentácia rieši novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu s garážou a prislúchajúcou technickou infraštruktúrou.

Pozemok plánovanej stavby parc. č. 1905, 1906 na Jesienkovej ulici v k. ú. Vračuňa je situovaný v rámci obytného územia, s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov. Na časti pozemku parc. č. 1905 sa nachádza malá chatka, ktorá bude asanovaná. Zo severovýchodnej strany zasahuje do ochranného pásma železničnej trate – vpravo, vo vzdialenosti pozemku a jeho oplotenia cca 40 m a navrhovaného rodinného domu cca 61 m od osi krajnej koľaje. Vstup na pozemok, osadenie stavby rodinného domu a prípojky inžinierskych sietí sú orientované v smere ku komunikácii Jesienková, t.j. mimo ochranného pásma.

Navrhovaný rodinný dom je dvojpodlažný objekt s plochou strechou/výška: +6,51 m, bez podpivničenia, s jednou bytovou jednotkou. V objekte je na 1.NP navrhnutá garáž a priestory dennej časti – obývačka, kuchyňa, izba, hygienické a technické zázemie domu, na 2.NP sú navrhnuté tri izby so šatníkmi, kúpeľňa, WC a terasa. Dopravne je stavba napojená na Jesienkovú ulicu, parkovacie miesta sú riešené v počte 2 stojísk na vlastnom pozemku, jedno v garáži a druhé na spevnenej ploche pred objektom.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii: Plocha riešeného pozemku je 540 m², zastavaná plocha 191,45 m², podlažná plocha 295,37 m², celková úžitková plocha: 1.NP +garáž a 2.NP je 240,68 m². Spevnené plochy majú výmeru 62,14 m² a plocha zelene na rastlome teréne 309,25 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 záujmový pozemok **parc. č. 1905, 1906**, stanovuje funkčné využitie územia:

a) Málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie **102** – časť pozemku priľahlá k ulici Jesienková (*tabuľka C.2.102 v prílohe listu*).

Charakteristika podmienok 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.

b) Ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie **1130** – zostávajúca časť pozemku, vzdialenejšia od ulice Jesienková a priľahlá k železnici (*tabuľka C.2.1130 v prílohe listu*).

Charakteristika podmienok funkčného využitia plôch: 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – *podľa tabuliek C.2.102 a C.2.1130 v prílohe listu*.

Pozemok **parc. č. 1905, 1906** 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 vonkajšom meste, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Pozemok pre výstavbu rodinného domu na Jesienkovej ulici, parc. č. 1905, 1906 v MČ Bratislava – Vrakuňa sa nachádza na rozhraní funkčných plôch: **málopodlažná bytová zástavba, č. funkcie 102** a **ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130** (vo väčšom rozsahu ako je zadefinované ochranné pásmo železnice). Z hľadiska regulácie funkčného využitia územia, s ohľadom

na obdobné osadenie susedného rodinného domu a lepšiu využiteľnosť predmetného pozemku, je možné navrhované osadenie novostavby rodinného domu akceptovať.

Dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia: index podlažných plôch/IPP = 0,55, index zastavaných plôch/IZP = 0,35 a koeficient zelene/KZ = 0,57, hodnotíme vzhľadom k okolitej zástavbe dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy ako prípustné.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rodinný dom Bratislava - Vrakuňa
na parcele číslo:	1905, 1906
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Jesienková ulica

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto SR 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

Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
tabuľky C.2.102 a C.2.1130

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát - archív