



Jurásková

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
18.06. 2015	MAGS ORM 46498/15-288996	Ing. arch. Brezníková/kl. 218	07.09. 2015
28.07. 2015	MAGS ORM 46498/15-310310		

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Chandoga
investičný zámer:	„Rodinný dom – NUANCE_zmena“ Jesienková ul., parc. č. 1847, 1848, k. ú. Vračuňa
žiadosť zo dňa:	18.06. 2015, doplnená 28.07. 2015, 07.09. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	APEX A s.r.o., Bajkalská 13, Bratislava, autori: Ing. J. Čerňak, Ing. M. Žilinský, zodp. projektant: Ing. Š. Lošonský/reg. č. 0174*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	05/2015

Predložená dokumentácia rieši novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu NUANCE_zmena, s jednou bytovou jednotkou.

Pozemok plánovanej stavby parc. č. 1847, 1848 na Jesienkovej ulici v k. ú. Vračuňa je situovaný v rámci obytného územia, s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov. Na časti pozemku parc. č. 1847 sa nachádza drevená chata, ktorá bude asanovaná. Vstup na pozemok, osadenie stavby rodinného domu a prípojky inžinierskych sietí sú orientované v smere ku komunikácii Jesienková.

Navrhovaný rodinný dom je dvojpodlažný objekt s plochou strechou/výška: +7,8 m, riešená ako pultová so sklonom 7,64°, bez podpivničenia. Vstup do domu je na priečelí objektu. Zo zádveria sa vchádza do centrálnej chodby so schodiskom a následne do dennej časti – kuchyne, jedálne a obývacej izby. Zázemie je tvorené komorou, WC a technickou miestnosťou. Na prízemí je navrhnutá spáľňa s vlastnou kúpeľňou. Na poschodí sa nachádzajú tri izby s kúpeľňou a šatník. Dopravne je stavba napojená na Jesienkovú ulicu, parkovacie miesta sú riešené v počte 3 stojísk na vlastnom pozemku.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii: Plocha riešeného pozemku je 601,00 m², zastavaná plocha 193,88 m², obytná plocha 108,29 m², celková úžitková plocha: 199,11 m². Spevnené plochy majú výmeru 55,60 m² a plocha zelene na rastlom teréne 351,52 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. 1847, 1848, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**.

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 požiaru 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.

Pozemok parc. č. 1847, 1848 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.

Novostavba rodinného domu NUANCE zmena na Jesienkovej ulici/parc. č. 1847, 1848, v MČ Bratislava – Vrakuňa spĺňa reguláciu funkčného využitia územia. Dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia v zmysle predloženej dokumentácie sú: index zastavaných plôch/IZP = 0,32, index podlažných plôch/IPP = 0,50, koeficient zelene/KZ = 0,58. Navrhovaná miera využitia záujmového pozemku korešponduje s jestvujúcim charakterom dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Rodinný dom NUANCE zmena“
na parcele číslo:	1847, 1848
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Jesienková ul., 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, 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.

Časť dokumentácie – *Architektúra*, sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
PD (Statika, Vykurovanie a stropné chladenie, Zdravotechnika, Elektroinštalácia)

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



Jurásková

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
18.06. 2015	MAGS ORM 46498/15-288996	Ing. arch. Brezníková/kl. 218	07.09. 2015
28.07. 2015	MAGS ORM 46498/15-310310		

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Chandoga
investičný zámer:	„Rodinný dom – NUANCE_zmena“ Jesienková ul., parc. č. 1847, 1848, k. ú. Vračuňa
žiadosť zo dňa:	18.06. 2015, doplnená 28.07. 2015, 07.09. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	APEX A s.r.o., Bajkalská 13, Bratislava, autori: Ing. J. Čerňak, Ing. M. Žilinský, zodp. projektant: Ing. Š. Lošonský/reg. č. 0174*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	05/2015

Predložená dokumentácia rieši novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu NUANCE_zmena, s jednou bytovou jednotkou.

Pozemok plánovanej stavby parc. č. 1847, 1848 na Jesienkovej ulici v k. ú. Vračuňa je situovaný v rámci obytného územia, s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov. Na časti pozemku parc. č. 1847 sa nachádza drevená chata, ktorá bude asanovaná. Vstup na pozemok, osadenie stavby rodinného domu a prípojky inžinierskych sietí sú orientované v smere ku komunikácii Jesienková.

Navrhovaný rodinný dom je dvojpodlažný objekt s plochou strechou/výška: +7,8 m, riešená ako pultová so sklonom 7,64°, bez podpivničenia. Vstup do domu je na priečelí objektu. Zo zádveria sa vchádza do centrálnej chodby so schodiskom a následne do dennej časti – kuchyne, jedálne a obývacej izby. Zázemie je tvorené komorou, WC a technickou miestnosťou. Na prízemí je navrhnutá spáľňa s vlastnou kúpeľňou. Na poschodí sa nachádzajú tri izby s kúpeľňou a šatník. Dopravne je stavba napojená na Jesienkovú ulicu, parkovacie miesta sú riešené v počte 3 stojísk na vlastnom pozemku.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii: Plocha riešeného pozemku je 601,00 m², zastavaná plocha 193,88 m², obytná plocha 108,29 m², celková úžitková plocha: 199,11 m². Spevnené plochy majú výmeru 55,60 m² a plocha zelene na rastlom teréne 351,52 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. 1847, 1848, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**.

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 požiaru 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.

Pozemok parc. č. 1847, 1848 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.

Novostavba rodinného domu NUANCE zmena na Jesienkovej ulici/parc. č. 1847, 1848, v MČ Bratislava – Vrakuňa spĺňa reguláciu funkčného využitia územia. Dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia v zmysle predloženej dokumentácie sú: index zastavaných plôch/IZP = 0,32, index podlažných plôch/IPP = 0,50, koeficient zelene/KZ = 0,58. Navrhovaná miera využitia záujmového pozemku korešponduje s jestvujúcim charakterom dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Rodinný dom NUANCE zmena“
na parcele číslo:	1847, 1848
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Jesienková ul., 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, 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.

Časť dokumentácie – *Architektúra*, sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
PD (Statika, Vykurovanie a stropné chladenie, Zdravotechnika, Elektroinštalácia)

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