



Majcher

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIIC 37634/16-19127 Ing. arch. Brezníková/kl. 218 29.04. 2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Setvák
investičný zámer:	„Rodinný dvojdom - novostavba“, Hrušovská ul., parc. č. 1566, 1567, 1568, k.ú. Vrakuňa
žiadosť zo dňa:	29.01. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projektová dokumentácia k stavebnému povoleniu - časť Architektúra
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Juraj Ondrejko, autorizovaný stavebný inžinier SKSI/reg. č. 4712*SP*11
dátum spracovania dokumentácie:	november 2015

Predložená dokumentácia rieši novostavbu rodinného dvojdomu s 2 bytovými jednotkami. Pozemok plánovanej stavby parc. č. 1566, 1567, 1568 na Hrušovskej ulici/k.ú. Vrakuňa, je situovaný v rámci obytného územia, s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov. Navrhovaný rodinný dvojdom je objekt obdĺžnikového pôdorysu/rozmeru: 24,6 m x 8,8 m, s dvomi nadzemnými podlažiami a obytným podkrovím. Stavba je riešená bez podpivničenia, zastrešená je sedlovou strechou/výška hrebeňa: +10,425 m, sklon 35°. Má dva samostatné vstupy, ide o dve dispozične rovnaké bytové jednotky. Statická doprava bude zabezpečená vybudovaním 4 parkovacích miest na vlastnom pozemku investora. V prípade potreby je na pozemku investora priestor pre odstavenie ďalšieho vozidla pred navrhovanými stojiskami. Dopravne je rodinný dvojdom prístupný z priľahlej Hrušovskej ulice.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii: Plocha riešeného pozemku je 789,0 m², zastavaná plocha rodinného dvojdomu je 216,5 m². Spevnené plochy (+ vegetačná dlažba) majú výmeru 145,5 m² a plocha zelene na rastlome teréne 427,0 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. 1566, 1567, 1568**, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, t.j. 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.

Pozemok **parc. č. 1566, 1567, 1568** 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.

Posudzovaná novostavba rodinného dvojdomu na Hrušovskej ulici/parc. č. 1566, 1567, 1568, spĺňa reguláciu funkčného využitia územia. Navrhovaná miera využitia záujmového pozemku: index zastavaných plôch/IZP = 0,27, koeficient zelene/KZ = 0,54, korešponduje so súčasnou mierou využitia dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy vonkajšieho mesta. Uvažovaný 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:	„Rodinný dvojdom - novostavba“
na parcele číslo:	1566, 1567, 1568
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Hrušovská 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.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia/M 1:200

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdená situácia/M 1:200
Magistrát – ODI, OUIČ/archív