



Javorček

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 42409/16-133487 Ing. arch. Brezníková/kl. 218 01.06.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Javorček
investičný zámer:	„Rodinný dvojdom – zmena stavby pred dokončením“ - Jesienkova, parc. č. 1886, 1885, k.ú. Vrakuňa
žiadosť zo dňa:	01.04.2016, doplnená 10.05.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby/časť Architektúra
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Juraj Ondrejko – autorizovaný stavebný inžinier SKSI/reg. č. 4712*SP*11
dátum spracovania dokumentácie:	07/2015
doložené doklady:	Stavebné povolenie pre stavbu: „Rodinný dvojdom, Jesienkova ul., parc. č. 1886, Bratislava – Vrakuňa“ - Rozhodnutie MČ Bratislava – Vrakuňa (v spojenom územnom konaní o umiestnení stavby so stavebným konaním) č. SP/1431/6089/2015/SU/Go-56, zo dňa 28.12.2015, právoplatné dňa 05.02.2016 - originál

Predložená dokumentácia rieši čiastočne zrealizovanú stavbu rodinného dvojdomu, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie č. SP/1431/6089/2015/SU/Go-56, zo dňa 28.12.2015, právoplatné dňa 05.02.2016. V zmysle projektovej dokumentácie sa predložená zmena stavby pred dokončením týka zmeny jej hmotovo – priestorového riešenia, konkrétne ide o zmenu stavby rodinného dvojdomu s 1 nadzemným podlažím a obytným podkrovím + šikmou sedlovou strechou na rodinný dvojdom s 2 nadzemnými podlažiami a plochou strechou.

Stavba rodinného dvojdomu je situovaná v prednej/juhozápadnej, časti pozemku parc. č. 1886 s odstupom od komunikácie Jesienkova 5,0 m. Severovýchodná časť záujmového pozemku je zasiahnutá ochranným pásmom železničnej trate. Na pozemku parc. č. 1885 sa nachádza drobná stavba, ktorá bude asanovaná.

Posudzovaný objekt je riešený ako samostatne stojaca stavba nad pôdorysom obdĺžnika rozmerov 8,5 m x 24,0 m. Stavba je dvojpodlažná, s plochou strechou/výška: +6,610 m (pôvodná výška hrebeňa sedlovej strechy: +7,270 m), bez podpivničenia. Obsahuje dve rovnaké/6-izbové, bytové jednotky - zrkadlovo otočené.

Riešenie statickej dopravy a dopravného napojenia rodinného domu sa oproti pôvodnému riešeniu nemení. Na pozemku stavby sú navrhnuté 4 parkovacie miesta s dopravným prístupom z Jesienkovej ulice. Všetky spevnené plochy budú realizované formou vodopriepustných vegetačných tvárnic (pozn.: V zmysle platnej STN 73 6110/Z2 je potrebné pre riešenie stavbu navrhnuť i stojiská pre návštevy. Na pozemku investora je priestor pre odstavenie ďalších vozidiel.).

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

Celková plocha riešeného pozemku (parc. č. 1886, 1885): 757,0 m², zastavaná plocha rodinného dvojdomu/totožná s podlažnou plochou: 204,0 m², spevnené plochy/zatrávňovacie tvárnice: 93,0 m² a plocha zelene na rastlom teréne: 460,0 m². Úžitková plocha rodinného dvojdomu: cca 330,0 m² (pôvodná: cca 306 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 zmeny stavby pred dokončením 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. 1886, 1885/k.ú. Vrakuňa, stanovuje funkčné využitie územia:

a) Málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie **102** – *časť pozemku parc. č. 1886 priľahlá k ulici Jesienková, na ktorej je situovaná stavba.*

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 priľahlá k železnici (vo väčšom rozsahu ako je zadefinované ochranné pásmo železnice).*

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.

Pozemok parc. č. 1886, 1885 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.

Zmena stavby rodinného dvojdomu pred jeho dokončením na Jesienkovej ul./k.ú. Vrakuňa, splňa reguláciu funkčného využitia územia a rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú rôznorodú zástavbu rodinných domov v dotknutej stabilizovanej funkčnej ploche. Predložená zmena hmotovo – priestorového riešenia stavby rodinného dvojdomu **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

so zmenou stavby pred dokončením:	„Rodinný dvojdom“
na parcele číslo:	1886, 1885
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Jesienkova, 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 riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu v zmysle platnej STN 73 6110/Z2 požadujeme riešiť výlučne na vlastnom pozemku investora,

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 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdený výkres č. 1: Situácia osadenia/M 1:200, 2xA4
potvrdený výkres č. 6: Rez A-A/M 1:50, 2xA4
potvrdený výkres č. 8: Pohľad juhozápadný/M 1:50, 2xA4
Stavebné povolenie č. SP/1431/6089/2015/SU/Go-56, zo dňa 28.12.2015 – originál

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdený výkres č. 1: Situácia osadenia /M 1:200, 2xA4, potvrdený výkres č. 6: Rez A-A/M 1:50, 2xA4, potvrdený výkres č. 8: Pohľad juhozápadný/M 1:50, 2xA4,
Magistrát – ODI, OUIČ/archív