



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
05.10. 2016 MAGS OUIK 55541/16-370728 Ing. Simeunovičová/595 07.11. 2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	stavba „Rodinný dom s garážou“, parc.č. 784, 785 v k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava
žiadosť zo dňa:	05.10. 2016, doplnená dňa 12.10. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie – časť architektúra
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Dušan Mrázik, autorizovaný architekt /reg. č.* 1025 AA 1234*
dátum spracovania dokumentácie:	september 2016

Predložená dokumentácia rieši novostavbu rodinného domu, so samostatnou garážou, na Nezvalovej ulici v Bratislave, na pozemkoch parc.č. 784 a 785 v k.ú. Podunajské Biskupice. Na pozemku parc.č. 784 bol situovaný rodinný dom, ktorý bol z dôvodu zlého technického stavu na základe rozhodnutia o odstránení stavby, vydaného Mestskou časťou Bratislava – Podunajské Biskupice, pod č. SÚ/474/4717/16/Po-5 zo dňa 04.04.2016, asanovaný.

Predmetom projektovej dokumentácie je novostavba nepodpivničeného, dvojpodlažného rodinného domu, zastrešeného valbovou strechou s výškou rímsy +5,60 m a výškou hrebeňa strechy +8,31 m a objekt samostatne stojacej garáže pre jeden automobil, s plochou strechou v úrovni +3,45 m. Rodinný dom má pôdorys v tvare „L“ s max. rozmermi 15,34 m a 10,35 m a tvorí ho jedna bytová jednotka, s dennou časťou – kuchyňa, jedáleň, obývacia izba, izba a hygienické zázemie na úrovni 1.NP a nočná časť – 4 spálne, hygienické zázemie, pracovňa a šatník na úrovni 2.NP. Súčasťou objektu garáže je komora. Pôvodný rodinný dom bol situovaný na hranici parciel, navrhovaný rodinný dom bude od susednej parcely č. 787/1 odsunutý o 1,05 m.

Stavebný pozemok je t.č. nezastavaný, má pozdĺžny tvar s rozmermi 109,27 m x 10,36 m s celkovou výmerou 1132 m². Vstup na pozemok rodinného domu pre peších i pre motorové vozidlá je z príľahlej komunikácie Nezvalovej ulice. Parcely č. 784 a 785 v k.ú. Podunajské Biskupice sú

situované v stabilizovanom území malopodlažnej zástavby obytného územia, kde prevládajú samostatne stojace rodinné domy v zeleni záhrad, s podlažnosťou 1 +1 pri pôvodných objektoch a s podlažnosťou 2, resp. 2+1 pri novostavbách a objektoch, ktoré prešli stavebnou obnovou.

Statická doprava je riešená v počte tri parkovacie miesta, dve na teréne na vlastnom pozemku a jedno v samostatnej garáži, umiestnenej za rodinným domom.

Podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii:

Celková plocha pozemku je 1132 m², zastavaná plocha (RD a garáž) 173 m², spevnené plochy 63 m² a zeleň na rastlom teréne 896 m².

Regulatívy intenzity využitia územia predstavujú:

Index zastavanej plochy IZP = 0,15

Koeficient zelene KZ = 0,79

Index podlažných plôch IPP = 0,27

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 sú záujmové pozemky parc. č. 784 a 785 v katastrálnom území Podunajské Biskupice, stanovuje funkčné využitie územia:

málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102 (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.

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – podľa tabuľky C.2.102 v prílohe listu.

Pozemky parc. č. 784 a 785 sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované**.

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, na Nezvalovej ulici v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, nenaruša charakter stabilizovaného územia. Index zastavaných plôch 0,15 i koeficient zelene 0,79 je vzhľadom k okolitej zástavbe priaznivý.

Uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, nakoľko rôzne formy zástavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

so stavbou:	„Rodinný dom s garážou“, Bratislava
na parcele číslo:	784 a 785
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Nezvalova 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 urbanisticko – architektonického riešenia

- v grafickej časti PD, opraviť vo výkrese č.2 položku 1.15. na garáž (chybne uvedená dvojgaráž) a vo výkrese č. 6B upraviť výmeru garáže – miestnosť 1.15;

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;

UPOZORNENIE:

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

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.

1 x projektovú dokumentáciu - sme si ponechali

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy č. 1B, 6A, 6B a 7
tabuľka C.2.102

1x projektová dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, + potvrdené výkresy č. 1B, 6A, 6B a 7