



Juhár

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
02.12. 2016 MAGS OUIČ 59681/16-410788 Ing. arch. Brezníková/218 14.02. 2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Juhár a Seidlová,
investičný zámer:	Rodinný dom - Ráztočná ul., parc. č. 3212/76, 3222/19, k.ú. Vrakuňa
žiadosť zo dňa:	02.12. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	autor projektu: Štefan Koričanský, Sered' zodp. projektant: Ing. arch. Ján Špánik, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1083AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2016

Predložená dokumentácia rieši novostavbu dvojpodlažného rodinného domu s jednou bytovou jednotkou. Pozemok stavby je situovaný v novobudovanej lokalite 41 rodinných domov/IBV Ráztočná ulica, v severozápadnej časti MČ Bratislava - Vrakuňa. Pre danú lokalitu boli vydané právoplatné stavebné povolenia pre stavbu prístupovej komunikácie a inžinierskych sietí.

Posudzovaný objekt je riešený ako samostatne stojaca stavba nad pôdorysom obdĺžnika, zastrešená plochou strechou/výška: +6,420 m, spád: 2 – 3,5 %, bez podpivničenia. Hlavný vstup do rodinného domu je situovaný z bočnej/západnej, strany objektu. Prízemie/95,83 m², bude pozostávať zo vstupného zádveria, garáže/38,28 m², chodby so schodiskom, kúpeľne s WC, technickej miestnosti a otvoreného veľkopriestoru/33,2 m², ktorý tvorí kuchyňa, jedáleň a obývací izba. Z obývacej izby a jedálne bude východ priamo do záhrady, orientovanej na juhozápadnú stranu. Na poschodí/107,61 m², sa nachádzajú tri izby, pracovňa, chodba, kúpeľňa s WC a balkón/32,38 m².

Dopravne je stavba napojená na novovybudovanú prístupovú dvojpruhovú komunikáciu funkčnej triedy C3. Parkovacie miesta pre stavbu rodinného domu sú riešené v garáži, ako aj spevnenou plochou pre dve vozidlá/na vlastnom pozemku investora pred garážou.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii: Plocha pozemku parc. č. 3212/76, 3222/19: 548,00 m², zastavaná plocha: 130,14 m², celková podlažná plocha:

218,95 m², spevnené plochy majú výmeru 53,86 m² a zeleň na rastlom teréne 364,00 m². Obytná plocha celkom: 85,94 m², úžitková plocha: 171,06 m², obostavaný priestor: 792,00 m³.

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. 3212/76, 3222/19 v k.ú. Vrakúňa, 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. 3212/76, 3222/19 je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné **regulatívy intenzity využitia územia**, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: *málopodlažná zástavba obytného územia*, **kód regulácie B:**

- **vonkajšie mesto – mestské časti: Vrakúňa, ...**

Kód regulácie	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600 – 1 000 m ²	0,23	0,40
				RD – pozemok nad 1 000 m ²	0,15	0,60

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako max. prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedz. územia.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Posudzovaná novostavba rodinného domu na Ráztočnej ulici/parc. č. 3212/76, 3222/19, spĺňa reguláciu funkčného využitia územia. Dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného pozemku: index podlažných plôch/IPP = 0,40, index zastavaných

plôch/IZP = 0,24 a koeficient zelene/KZ = 0,66, rešpektujú hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia stanovené v záväznej časti územného plánu. Predložený investičný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Riešenie statickej dopravy spĺňa požiadavky na parkovanie v zmysle platnej STN 73 6110/Z2.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rodinný dom
na parcele číslo:	3212/76, 3222/19
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Ráztočná ul., Bratislava

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o Hlavnom meste Slovenskej republiky 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:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu/napr. zatravnovacími tvárniciami,

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 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: potvrdený výkres: Situácia/M 1:250, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdený výkres: Situácia/M 1:250, 2xA4
Magistrát – ODI, OUIČ/archív