



Lendel

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
10.03. 2017 MAGS OUIK 39947/17-67792 Ing. arch. Brezníková/218 20.04. 2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Lendel s manž. Horecký
investičný zámer:	„RODINNÝ DVOJDOM – novostavba“ Železničná ul., parc. č. 253/1, k.ú. Vrakuňa
žiadosť zo dňa:	14.03. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie/časť Architektúra
spracovateľ dokumentácie:	Lineat projekt s.r.o., Lipová ul. 469, Tomášikovo zodpovedný projektant: Ing. František Kis autorizovaný stavebný inžinier/reg. č. 1112*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	08/2016
doložené doklady:	Povolenie MČ Bratislava – Vrakuňa č: 93/248/2017/RŽP/HK zo dňa 26.01. 2017 – užívanie vyhradeného parkovacieho miesta/kópia

Predložená dokumentácia rieši novostavbu rodinného dvojdomu s 2 bytovými jednotkami. Pozemok stavby parc. č. 253/1 sa nachádza v bloku stabilizovanej zástavby rodinných domov, pozdĺž východnej strany Železničnej ulice v k.ú. Vrakuňa. Stavba je situovaná v prednej časti pozemku s odstupom od komunikácie Železničná 3,0 m, resp. 3,8 m/južná časť dvojdomu. Vzdialenosť novostavby od susedných rodinných domov: severná hrana objektu 9,06 m, južná 2,14 m. Navrhovaný rodinný dvojdom je objekt obdĺžnikového pôdorysu/rozmeru: 14,0 m x 11,5 m, s dvomi nadzemnými podlažiami. Stavba je riešená bez podpivničenia, zastrešená je plochou strechou so spádom na zadnú stranu objektu/výška atiky: +6,43 m. Má dva samostatné vstupy. Ide o dve dispozične rozdielne bytové jednotky, každá je členená na dennú časť/prízemie, a oddychovú časť/poschodie.

Dopravne je rodinný dvojdom prístupný z príľahlej Železničnej ulice. Statická doprava je navrhovaná na vlastnom pozemku investora vytvorením 4 parkovacích miest/situovaných pred objektom, a jedného prenajatého stojiska v dostupnej vzdialenosti od objektu výstavby na základe povolenia MČ BA – Vrakuňa pod číslom: 93/248/2017/RŽP/HK zo dňa 26.01. 2017.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

Celková plocha riešeného pozemku (parc. č. 253/1): 410,8 m², zastavaná plocha: 148,5 m² (z toho: RD LENDEL: 75,1 m², RD HORECKÝ: 73,4 m²), spevnené plochy majú výmeru: 73,3 m² a plocha zelene na rastlom teréne: 189,0 m². Podlažná plocha spolu: 298,8 m², obostavaný priestor: 997,19 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. 253/1 v k.ú. Vrakuňa, stanovuje funkčné využitie územia: **OBYTNÉ 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 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. 253/1 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 územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia k umiestneniu stavby „Rodinný dvojdom, Železničná ul.“ v zmysle predloženej projektovej dokumentácie uvádzame:

V zmysle platnej STN 73 6110/Z2 by mal investor zabezpečiť pre potreby dvoch rodinných domov 6 parkovacích miest. Na základe konzultácie s investorom a miestnych podmienok v území akceptujeme zabezpečenie 5 parkovacích miest pre potreby stavby rodinného domu, tak ako je uvedené v projektovej dokumentácii, t.j. štyri parkovacie miesta budú vybudované na vlastnom pozemku a jedno stojisko formou prenájmu v zmysle povolenia MČ Bratislava – Vrakuňa č. 93/248/2017/RŽP/HK zo dňa 26.01. 2017.

Novostavba rodinného dvojdomu na Železničnej ul./k.ú. Vrakuňa, spĺňa reguláciu funkčného využitia územia.. Navrhovaná miera využitia záujmového pozemku: index zastavaných plôch/IZP = 0,36, index podlažných plôch/IPP = 0,72 a koeficient zelene /KZ = 0,46, korešponduje so súčasnou mierou využitia územia záujmovej funkčnej plochy (IZP = 0,36, IPP = 0,72, KZ = 0,40). Stavba rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu dotknutého stabilizovaného územia.

Investičný 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:	253/1
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Železničná 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 urbanisticko-architektonického riešenia:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu/napr. zatrávňovacie tvárnice,

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. A-01b: Situácia - doprava/M 1:300, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdený výkres č. A-01b: Situácia - doprava/M 1:300, 2xA4

Magistrát – ODI, OUIČ/archív