

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

GASTRO-CENTRUM
J.P.B. Antovszký, spol. s r.o.
Hradská 26
821 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 40700/14-10802 Ing. arch. Brezníková/59356 218 31.03. 2014

Vec: **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	GASTRO-CENTRUM J.P.B. Antovszký, spol. s r.o., Hradská 26, 821 07 Bratislava
investičný zámer:	Novostavba rodinného domu, Hradská ul. 26, parc. č. 2220, k. ú. Vrakuňa
žiadosť zo dňa:	22.01. 2014, doplnená 10.03. 2014 a 24.03. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Zoltán Molnár autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1180 AA
dátum spracovania dokumentácie:	október 2013

Predložená dokumentácia rieši novostavbu samostatne stojaceho dvojpodlažného rodinného domu, s jednou bytovou jednotkou.

Riešená časť pozemku plánovanej stavby parc. č. 2220 v MČ Bratislava - Vrakuňa je súčasťou hlbokej parcely (pozemky parc. č. 2219/1, 2219/2 a 2219/3 a 2220) v obytnom území s prevládajúcou zástavbou rodinných domov, priliehajúcej k Hradskej ulici. Navrhovaný rodinný dom je situovaný do záhrady, 63,72 m od komunikácie Hradská, ako tretí objekt na pozemkoch žiadateľa.

Rodinný dom obdĺžnikového pôdorysu s rozmermi 20,5 m x 8,0 m je riešený bez podpivničenia. Dve nadzemné podlažia rovnakého objemu, rozdeľujú dom funkčne na dennú a nočnú časť. Zastrešený je pultovou strechou so sklonom 10 %.

Dopravne bude stavba prístupná existujúcim vjazdom z miestnej komunikácie Hradskej ul. (cesta II/572) a následne vnútroareálovou komunikáciou (spevnenou plochou v prednej časti pozemku.). Statická doprava bude riešená v garáži pre 2 vozidlá (súčasť RD) a na spevnenej ploche pri objekte.

Celková plocha riešenej časti pozemku parc. č. 2220 je 700,0 m², zastavaná plocha 164,0 m², celková úžitková plocha 284,6 m² a obytná plocha 110,7 m². Spevnené plochy sú o výmere 170,0 m² a plocha upravenej zelene je 366,0 m².

(Pozn.: Celková plocha parcely/pozemky parc. č. 2219/1, 2219/2, 2219/3 a 2220 je 2 190,0 m², zastavaná plocha objektami 469,0 m², spevnené plochy 395,0 m² a plocha upravenej zelene je 1 326,0 m².)

Plošné bilancie posudzovanej stavby sú prevzaté alebo vypočítané na základe údajov z predloženej dokumentácie.

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:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/59 35 62 35 02/59 35 64 46 ČSOB: 25829413/7500 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je riešená časť pozemku parc. č. 2220 dotknutá uvedenou stavbou v katastrálnom území Vrakuňa, 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 sú 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.

Stav zástavby v záujmovej lokalite južnej časti Hradskej ulice plynulo prechádza zo stabilizovanej funkčnej plochy málopodlažnej zástavby obytného územia do funkčnej plochy rozvojovej a tieto tvoria jednotnú formu zástavby.

Novostavba rodinného domu na Hradskej ulici v MČ Bratislava – Vrakuňa spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu v území, nenaruša charakter stabilizovaného územia. Dosahované ukazovatele intenzity využitia riešenej časti pozemku parc. č. 2220 v k. ú. Vrakuňa: index podlažných plôch/IPP = 0,47, index zastavaných plôch/IZP = 0,23 a koeficient zelene/KZ = 0,52 (a tiež ukazovatele intenzity využitia územia hlbokaj parcely: IPP = 0,43, IZP = 0,21 a KZ = 0,61), považujeme vzhľadom k okolitej zástavbe za akceptovateľné. 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:	Novostavba rodinného domu
na časti pozemku číslo:	2220
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Hradská ulica č. 26, 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.

Z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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.

Časť dokumentácie - Architektúra, sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: dokumentácia
potvrdená situácia
tabuľka C.2. 102

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OÚGG, ODI, archív