

**Setvák**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
27.09. 2017 MAGS OUIK 53341/17-392752 Ing. arch. Brezníková 30.10. 2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Setvák
investičný zámer:	„Rodinný dom s 2 bytovými jednotkami – novostavba“ Hrušovská ul., parc. č. 3803, k.ú. Vrakuňa, Bratislava
žiadosť zo dňa:	27.09. 2017, doplnená dňa: 10.10. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	projektová dokumentácia k stavebnému povoleniu - časť Architektúra
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Juraj Ondrejkovič, autorizovaný stavebný inžinier SKSI/reg. č. 4712*SP*11
dátum spracovania dokumentácie:	júl 2017
doložené doklady:	MČ Bratislava – Vrakuňa – Rozhodnutie o vydaní stavebného povolenia na stavbu: „Rodinný dom – novostavba s 2 bytovými jednotkami“ a príslušnou tech. vybavenosťou, Hrušovská ul., parc.č. 3803 (RD), 3802 (inž. siete), k.ú. Vrakuňa – novostavba jednod. stavby, č. SP/1428/5029/2017/SÚ/KE-43 zo dňa 21.06.2017, právoplatné dňa 27.06. 2017

Predložená dokumentácia rieši zmenu stavby pred jej dokončením: „Rodinný dom s 2 bytovými jednotkami – novostavba“ na Hrušovskej ulici, k.ú. Vrakuňa/parc.č. 3803. Na posudzovanú stavbu bolo MČ Bratislava – Vrakuňa dňa 21.06. 2017 vydané stavebné povolenie číslo SP/1428/5029/2017/SÚ/KE-43 (právoplatné dňa 27.06. 2017).

Stavebné povolenie bolo vydané na jednoduchú stavbu rodinného domu s 2 BJ: 1 nadzemné podlažie + obytné podkrovie, bez podpivničenia, so sedlovou strechou/sklon 35° a max. výškou hrebeňa +7,165 m. Počas výstavby došlo k úprave pôvodne povoleného návrhu. Popis predloženého rozsahu zmien stavby pred dokončením oproti pôvodnému stavu:

- zmena podlažnosti: z pôvodnej stavby s 1 NP a obytným podkrovím na stavbu s 2 NP,
- zmena zastrešenia objektu: pôvodné zastrešenie so sedlovou strechou so sklonom 35° +5 streš. okien, na zastrešenie plytkou sedlovou strechou so sklonom 15°/bez streš. okien, pôdorysná úprava strechy v dôsledku zmeny dispozičného riešenia 2.NP,

- zmena výšky hrebeňa: pôvodná max. výška hrebeňa +7,165 m, max. výška hrebeňa navrhovaná +7,230 m,
- zmena v dispozičnom riešení obývacej izby a terasy na 2.NP,
- nárast úžitkovej plochy/„ÚP“, objektu: byt č. 2/2.NP = 86,77 m²+10,80 m²/terasa, pôvodná výmera ÚP v podkroví: 76,77 m²+13,80 m²/terasa (byt č. 1/1.NP: 89,10 m² - ÚP zostáva nezmenená).

Rodinný dom budú tvoriť dve 3-izbové bytové jednotky, každá so samostatným vchodom (byt č.1: 1.NP, byt č.2: 2.NP cez vonkajšie schodisko). Riešenie statickej dopravy a dopravného napojenia rodinného domu novým vjazdom/z ulice Hrušovská, sa oproti pôvodnému riešeniu nemení. V severnej časti riešeného pozemku/za RD, sú riešené 4 parkovacie miesta.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku parc. č. 3803: 597,00 m²,
- celková zastavaná plocha rodinného domu v zmysle stavebného povolenia: 118,10 m² (vrátane schodiska) sa nemení, IZP = 0,20,
- plocha zelene na rastlom teréne: 251,00 m², KZ = 0,42.

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

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. 3803/k.ú. Vrakuňa, stanovuje *funkčné využitie územia*:

- **OBYTNÉ 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 požiaru 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.

Intenzita využitia územia: Záujmový pozemok 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.

Posudzovaná zmena stavby pred dokončením: „Rodinný dom s 2 bytovými jednotkami - novostavba“ na Hrušovskej ulici, k.ú. Vrakuňa, pozemok parc. č. 3803, je porovnávaná s právoplatným stavebným povolením. Rozsah predložených zmien je oproti povolenému stavu minimálny a má zanedbateľný vplyv na už povolený stav. Stavba spĺňa reguláciu funkčného využitia územia stanovenú v územnom pláne mesta. Navrhovaná zmena hmotovo - priestorového riešenia rešpektuje charakteristické princípy stabilizovaného územia dotknutej funkčnej plochy.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou stavby pred dokončením:	„Rodinný dom s 2 byt. jednotkami – novostavba“
na parcele číslo:	3803
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Hrušovská 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. zatravnovacie 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.

Odporúčanie:

- Časť spevnených plôch (hoci je v PD uvedené, že budú z vegetačných tvárnic) nahradiť plnohodnotnou plochou zelene (vegetačné tvárnice použiť napr. iba ako prístupové pásy k parkovacím miestam).
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

Upozornenie:

- Vo všetkých výkresoch grafickej časti dokumentácie je chybné uvedené dátum spracovania PD: 02/2017. Podľa textovej časti dokumentácie je dátum spracovania: júl 2017.

- Celková výmera zastavanej plochy pre účely výpočtu IZP je prevzatá zo stavebného povolenia. Z uvedeného dôvodu je rozdiel 9 m² oproti predloženej PD odpočítaný z výmery spevnených plôch.

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/júl 2017, sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy: č. 1 Situácia osadenia/M:200, 4xA4, č. 6: Rez A-A/M 1:50, 2xA4, č. 7: Rez B-B/M 1:50, 2xA4, č. 10 Pohľad juhozápadný/M 1:50, 2xA4
projektová dokumentácia/február 2017
stavebné povolenie/originál

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. 1 Situácia osadenia/M:200, 4xA4, č. 6 Rez A-A/M 1:50, 2xA4, č. 7 Rez B-B/M 1:50, 2xA4, č. 10 Pohľad juhozápadný/M 1:50, 2xA4
Magistrát – OUIČ/archív