



Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIIC	Ing. Petrová / kl.491	4.12.2017
	48340/2017 – 344 754		

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„Novostavba rodinného dvojdomu“, Oskorušova ul., parc.č. 1002/9 a 998/5 v k.ú. Dúbravka
žiadosť zo dňa:	11.7.2017, doplnenie podania zo dňa 20.9.2017 a zo dňa 24.11.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o umiestnení stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Edita Vráblová, PhD. (časť architektúra)
dátum spracovania dokumentácie:	06/2017 a 09/2017

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu izolovaného, dvojpodlažného rodinného dvojdomu s 2 bytovými jednotkami (1 x 3 – izbový byt, 1 x 4- izbový byt) s prestrešením plochou strechou na Oskorušovej ul., na pozemku parc.č. 1002/9 v k.ú. Dúbravka, vrátane napojenia na inžinierske siete aj v pozemku parc.č. 998/5 v k.ú. Dúbravka. Rodinný dvojdom je objemovo koncipovaný ako hranol s jemným zošíkmením na koncoch, s hmotou reflektujúcou urbanistické tvaroslovie okolia. Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 5 p.m (3 x ext. na spevnenej ploche, 2 x v navrhovanej garáži na východnej strane pozemku). Dopravné napojenie sa navrhuje z existujúcej komunikácie. Ďalej sa navrhuje napojenie na technickú infraštruktúru v území, navrhovanými prípojkami vody, kanalizácie (delená kanalizácia) a NN aj v pozemku parc.č. 998/5 v k.ú. Dúbravka. Vykurovanie - tepelné čerpadlo vzduch/voda.

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO 01 _ Rodinný dvojdom

SO 02 _ Garáž

Bilancie intenzity zástavby (uvedené v dokumentácii):

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
primator@bratislava.sk

- plocha pozemku: 656 m²
 - celková zastavaná plocha : 247,9 m² (206,6 m² (RD); 41,3 m² (garáž))
 - celková podlažná plocha: 434,6 m² (393,3 m² (RD); 41,3 m² (garáž))
 - spevnené plochy: 126,2 m²
 - zeleň: 281,9 m²
- : IZP: 0,37, IPP: 0,66, KZ: 0,43

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov: pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 1002/9 a 998/5 v k.ú. Dúbravka, stanovuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej ÚPN), funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (parc.č.1002/9 v k.ú. Dúbravka),
- **námestia a ostatné komunikačné plochy** (parc.č. 998/5 v k.ú. Dúbravka)

Funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 , stabilizované územie**

Podmienky 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 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

- **námestia a ostatné komunikačné plochy** sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Intenzita využitia územia: pozemky sú súčasťou územia, ktoré územný plán klasifikuje ako **stabilizované územie**. **Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb,

prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Novostavba rodinného dvojdomu z hľadiska navrhovanej funkcie, patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy (č.f. 102). Z hľadiska navrhovanej podlažnosti, stavebno – technického a objemového riešenia a navrhovanej intenzity využitia pozemku, investičný zámer (novostavba rodinného dvojdomu s garážou), rešpektuje charakteristické princípy stabilizovaného územia funkčnej plochy.

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 dvojdomu“, Oskorušova ul., parc.č. 1002/9, 998/5 v k.ú. Dúbravka
na pozemkoch parc.č. :	1002/9, 998/5
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Oskorušova

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,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav a ku kolaudácii preukázať ich realizáciu,
- navrhované spevnené plochy (vrátane parkovacích státí) odporúčame riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zo zatrávňovacích tvárnic),
- vhodnosť odvádzania dažďových vôd je potrebné overiť so zreteľom na inžinierskogeologické a hydrogeologické pomery v území,
- kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad umiestniť 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:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: koordinačná situácia, architektonická situácia,
Co: MČ Bratislava – Dúbravka + prílohy
Magistrát – GTI, ODI