

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Vázalová

Váš list číslo/zo dňa  
29.07. 2013

Naše číslo  
MAGS ORM 52240/13-315178

Vybavuje/linka  
Ing. Simeunovičová/595

Bratislava  
11.10. 2013

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

investor:	<b>Kuš a Kušová,</b>
investičný zámer:	<b>„Rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami“ Bratislava Učiteľská ul., parc. č. 1374, 1375 a 1390/26, k.ú. Podunajské Biskupice</b>
žiadosť zo dňa:	<b>29.07. 2013</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Pavol Pokorný autorizovaný architekt/reg. č. 0559 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>júl 2013</b>

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu rodinného domu s dvomi nadzemnými a jedným podzemným podlažím v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, na západnej strane Učiteľskej ulice.

Parcely č. 1374, 1375 a 1390/26 sú situované v rámci obytného územia s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov, pozemok má pozdĺžny tvar s celkovou výmerou 867,98 m<sup>2</sup>. Šírka pozemku sa od ulice smerom do záhrady mierne zužuje. Hlavný vstup do rodinného domu (peší i vjazd do garáže) je zo SV strany objektu, z Učiteľskej ulice. V súčasnosti sa na pozemku nachádza neobývaný jednopodlažný RD, čiastočne podpivničený a prístavok šopy. Tieto objekty budú pred začatím stavby asanované.

Rodinný dom je riešený v tvare kvádra, obdĺžnikový pôdorys má rozmery 17,65 m x 10,80 m a výškou 6,90 m, prekrytý plochou strechou s 2%-ným spádom. Novostavba rešpektuje priestorovú polohu pôvodného rodinného domu a zachováva uličnú čiaru. V objekte sú na nadzemných podlažiach nad sebou navrhnuté dve identické bytové jednotky. Statická doprava je riešená na pozemku investora, pre 6 osobných vozidiel, vstavanou garážou na úrovni 1.PP – prístup rampou z komunikácie Učiteľská. Okolie rodinného domu je riešené zeleňou na rastlom teréne, v kombinácii so spevnenou plochou - chodníkom a prízjazdom ku garáži.

Podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii:

Celková plocha pozemku je 867,98 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha 190,62 m<sup>2</sup>, spevnené plochy 144,81 m<sup>2</sup> a zeleň na rastlom teréne 532,55 m<sup>2</sup>

Z čoho výpočítané regulatívy intenzity využitia územia predstavujú:

Index zastavanej plochy IZP = 0,22

Index podlažnej plochy IPP = 0,44

Koeficient zelene IZP = 0,61

**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  
02/59 35 62 35

FAX  
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE  
ČSOB: 25829413/7500

IČO  
603 481

INTERNET  
www.bratislava.sk

E-MAIL  
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 sú záujmové pozemky parc. č. 1374, 1375 a 1390/26, v katastrálnom území Podunajské Biskupice, 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 parc. č. 1374, 1375 a 1390/26 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.

Novostavba rodinného domu na Učiteľskej ulici v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, nenaruša charakter stabilizovaného územia. Index zastavaných plôch 0,22 je vzhľadom k okolitej zástavbe prípustný.

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**

so stavbou:	<b>„Rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami“</b>
na parcele číslo:	<b>1374, 1375 a 1390/26</b>
v katastrálnom území:	<b>Podunajské Biskupice</b>
miesto stavby:	<b>Učiteľská ulica</b>

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.

Dokumentáciu – 1 x sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
tabuľka C.2. 102

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – ORM archív;