

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Kovács
Železničná 41/A
821 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
31.10. 2013

Naše číslo
MAGS ORM 57778/13-364424

Vybavuje/linka
Ing. Simeunovičová/595

Bratislava
28.01. 2014

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

investor:	Kovács a Kovács
investičný zámer:	„Dvojgaráž“ Železničná ul., parc. č. 674 a 675/1, k.ú. Vračuňa
žiadosť zo dňa:	31.10. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Sládek autorizovaný architekt/reg. č. 0689 AA
dátum spracovania dokumentácie:	február 2011

Predložená dokumentácia rieši zrealizovanú stavbu dvojgaráže, ktorá je postavená na dvoch parcelách, na mieste kde pôvodne stáli dve železobetónové garáže. Objekt je umiestnený na parcelách č. 674 a 675/1 v MČ Bratislava – Vračuňa, na východnej strane Železničnej ulice. Stavba je umiestnená medzi dvomi rodinnými domami, postavenými na parcelách č. 674 a 675/2 a ich vlastníckmi sú stavebníci. Objekt dvojgaráže je prekrytý sedlovou strechou, výška hrebeňa strechy je 6,15 m, má zastavanú plochu 82 m² a je dvojpodlažný - 1.NP tvoria dvojgaráž, WC, sklad a schodisko, na 2.NP je povala. Dvojgaráž je dopravne napojená na príslušnú miestnu komunikáciu Železničná, pešie vstupy do dvojgaráže sú zo severnej a južnej strany, od oboch rodinných domov.

Parcely č. 674, 675/1 a 675/2 sú situované v rámci obytného územia s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov, pozemky majú celkovú výmeru 878 m².

Podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii:

Celková plocha pozemku parc.č. 674, 675/1 a 675/2 v k.ú. Vračuňa je 878 m², zastavaná plocha 345 m², z čoho index zastavanej plochy IZP= 0,39

Súčasťou projektovej dokumentácie je i prepočet IZP a KZ celého bloku pred a po realizácii dvojgaráže

Pôvodný stav:

Index zastavanej plochy IZP= 0,262

Koeficient zelene KZ = 0,442

Nový stav:

Index zastavanej plochy IZP= 0,266

Koeficient zelene KZ = 0,440

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. 674, 675/1 a 675/2 v k.ú. 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 parc. č. 674, 675/1 a 675/2 vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia 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 územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Dvojgaráž, postavená na rozhraní pozemkov parc.č. 674 a 675/1 na Železničnej ulici, v MČ Bratislava – Vrakuňa, je doplnkovou stavbou k hlavnej stavbe – k dvom rodinným domom. Zariadenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Objekt dvojgaráže nenaruša charakter stabilizovaného územia a index zastavaných plôch je vzhľadom k okolitej zástavbe a výmere pozemku akceptovateľný. V rámci funkčnej plochy je nárast indexu zastavaných plôch (z IZP = 0,262 na IZP = 0,266) nepatrný.

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 dodatočným povolením stavby:	„Dvojgaráž“
na parcele číslo:	674, 675/1
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Železničná ulica

UPOZORNENIE:

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.

Projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Prílohy: Potvrdená situácia
tabuľka C.2. 102
Co: MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – ORM archív;