

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

I.P.B.partner – združenie podnikateľov
Orenburská 17 A
821 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
07.10. 2013

Naše číslo
MAGS ORM 56097/13-347353

Vybavuje/linka
Ing. Simeunovičová/595

Bratislava
10.02. 2014

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

investor:	Gnjatovičová a Szalay
investičný zámer:	„Rekonštrukcia a dostavba rodinného domu“ Popradská ul., parc. č. 4609 a 4610/2, k.ú. Podunajské Biskupice
žiadosť zo dňa:	07.10. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Milan Pastorek autorizovaný architekt/reg. č. 1044 AA
dátum spracovania dokumentácie:	september 2013

Predložená dokumentácia rieši zrealizovanú rekonštrukciu a prístavbu rodinného domu. Pôvodný rodinný dom bol prízemný, dvojizbový, zastrešený sedlovou strechou a bol postavený na pozemku parc.č. 4609 v k.ú. Podunajské Biskupice. Predložená projektová dokumentácia dokumentuje rodinný dom, čiastočne podpivničený, s dvomi bytovými jednotkami, jedným plnohodnotným nadzemným podlažím a obytným podkrovím. Strechu nad objektom rodinného domu vytvárajú tri sedlové strechy o nerovnakých výškach hrebeňov, súčasťou krovu sú aj štyri drevené konštrukcie vikierov. Objekt je umiestnený na parcelách č. 4609/1, 4609/2 (pôvodne parc.č. 4609) a 4610/2 v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, na západnej strane Popradskej ulice.

Parcely č. 4609/1, 4609/2 a časť parcely 4610/2 sú situované v rámci obytného územia s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov, pozemok má pozdĺžny tvar s celkovou výmerou 949 m². Šírka pozemku sa od ulice smerom do záhrady mierne zužuje z cca 15,9 na 15,7 m. Hlavný vstup do rodinného domu (peší) je z južnej strany objektu, do každej bytovej jednotky samostatne. Statická doprava je riešená na spevnenej ploche vo dvore investora, pre min. 4 osobné vozidlá, vjazdom z priľahlej miestnej komunikácie Popradská. Okolie rodinného domu je riešené zeleňou na rastlom teréne, v kombinácii so spevnenou plochou.

Podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii:

Celková plocha pozemku je 949 m², zastavaná plocha 210 m², spevnené plochy 250 m² a zeleň na rastlom teréne 489 m²

Index zastavanej plochy IZP = 0,22

Index podlažnej plochy IPP = 0,38

Koeficient zelene KZ = 0,52

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. 4609/1, 4609/2 a časť parcely 4610/2, 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.

Západná časť parcely č. 4610/2 (na ktorej nie je umiestnená stavba, ale len zeleň) je súčasťou územia, pre ktoré je stanovené funkčné využitie: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502 (tabuľka C.2. 502 v prílohe listu)**

Charakteristika podmienok funkčného využitia plôch: Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Pozemky parc. č. 4609/1, 4609/2 a časť parcely č. 4610/2 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 území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Časť pozemku parc. č. 4610/2 vo funkčnej ploche zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných je súčasťou územia ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Rodinný dom na Popradskej 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 a výmere pozemku 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

s dodatočným povolením stavby:	„Rekonštrukcia a dostavba rodinného domu“ s dvomi bytovými jednotkami
na parcele číslo:	4609/1, 4609/2 a 4610/2
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Popradská 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, časť architektonicko-stavebné riešenie – sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Prílohy: Projektová dokumentácia (nekompletná) + potvrdená situácia
tabuľka C.2. 102
tabuľka C.2.502

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