

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Konrád

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 40992/14-12960

Vybavuje/linka
Ing. arch. Brezníková/ kl. 218

Bratislava
14.04. 2014

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

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | Konrád |
| stavba: | Nadstavba a prístavba záhradného domu súp. č. 15108/2R, parc. č. 3361/56, 3361/82, k. ú. Ružinov |
| žiadosť zo dňa: | 24.01. 2014 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | konanie o dodatočnom povolení stavby |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Norbert Gbelský |
| dátum spracovania dokumentácie: | 12/2013 |

Predložená dokumentácia dokumentuje zrealizovanú stavbu záhradného domu v bývalej Záhradkárskej osade Čierny les, na pozemkoch parc. č. 3361/56 a 3361/82, v katastrálnom území Ružinov. Pozemok stavby je prevažne rovinný, dopravne prístupný z priľahlej komunikácie Domové role.

Objekt je jednopodlažný, čiastočne podpivničený, so šikmou strechou. Prístavba a nadstavba tvoria jeden dilatčný celok. Vnútorý priestor je deliacimi priečkami rozdelený na tri časti. Vstupná časť spojená s priestorom, v ktorom sa nachádza kuchynský kút a krb, miestnosť pre toaletu a samostatná miestnosť pre sprchu. V pôvodnej časti objektu – v pivnici, je umiestnená elektrická prípojka a nachádza sa tu aj pôvodná vrtaná studňa, ktorá zabezpečuje v objekte úžitkovú vodu. Odvod splaškovej vody bude zabezpečený novou žumpou. Pre potreby statickej dopravy sú na pozemku stavby riešené 2 parkovacie miesta.

Podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii je celková plocha riešeného pozemku 315 m², zastavaná plocha 57,00 m², spevnené plochy 45,27 m² a plocha zelene 212,73 m². Úžitková plocha objektu je 39,28 m² a celkový obostavaný priestor je 187,89 m³.

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 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. 3361/56 a 3361/82, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, t. j. 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.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: Zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Záujmové pozemky parc. č. 3361/56 a 3361/82 sú 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: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, kód regulácie G:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti: Ružinov

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie | Priestorové usporiadanie | IZP max. | KZ min. |
|------------|----------|-------------|--|--|----------|---------|
| G | 1,8 | 502 | Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb | zariadenia areálového charakteru, komplexy | 0,36 | 0,20 |

Poznámka:

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Nadstavba a prístavba záhradného domu nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, a preto

**Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ú H L A S Í**

| | |
|--------------------------------|---|
| s dodatočným povolením stavby: | Nadstavba a prístavba záhradného domu súp. č. 15108/2R |
| na parcelách číslo: | 3361/56 a 3361/82 |
| v katastrálnom území: | Ružinov |
| miesto stavby: | bývalá Záhradkárska osada Čierny les |

Odôvodnenie:

Stavba je zrealizovaná v území, pre ktoré Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, a ktoré je definované ako rozvojové územie.

V projektovej dokumentácii deklarované využitie stavby ako: „objektu, ktorý má slúžiť pre nácvik divadelných predstavení malých foriem – skúšobňa, ktorú bude investor prevádzkovať na základe individuálnych potrieb malej skupiny hercov“, nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, stavba nie je zariadením pre služby nevýrobného charakteru, ako je uvedené v dokumentácii.

Nadstavba a prístavba záhradného domu ako stavba a zariadenie nesúvisiace s funkciou je zaradená medzi neprípustné spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy.

Pre úplnosť konštatujeme: Zariadenia kultúry (ak by predmetná stavba bola ich súčasťou), podľa prijatej legendy návrhu funkčného využitia územia, tvoria prevažne súčasť plôch občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského charakteru. Kultúrne zariadenia pre obsluhu územia tvoria súčasť plôch občianskej vybavenosti lokálneho významu, súčasť zmiešaného územia bývania a občianskej vybavenosti a súčasť plôch viacpodlažnej a málopodlažnej zástavby obytného územia. Stavby pre individuálnu rekreáciu sú tiež zaradené medzi neprípustné spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik, v. r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad
Magistrát – OÚGG, ODI, ORM – archív