

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

IPB Partner
Orenburská 17
821 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
16.04. 2014

Naše číslo
MAGS ORM 46979/14-252972

Vybavuje/linka
Ing. Simeunovičová/595

Bratislava
07.07. 2014

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

investor:	Sipos a Sipos,
investičný zámer:	„Polyfunkčný objekt – zmena stavby pred dokončením“ Železničná ul., parc. č. 157 a 158 v k.ú. Vrakúňa
žiadosť zo dňa:	16. 04. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie (zmena stavby pred dokončením)
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Juraj Sadloň, Marek Tahotný - autorizovaný stavebný inžinier č. 3149*A*4-1,
dátum spracovania dokumentácie:	02/2014

Predložená dokumentácia rieši zmenu stavby pred dokončením. Táto spočíva v nadstavbe druhého nadzemného podlažia, kde je umiestnená druhá bytová jednotka. Objekt je navrhnutý ako samostatne stojaci rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami a administratívou. Architektonický výraz objektu - moderný „kváder“ s plochou strechou vo výške 7,24 m. Riešenie statickej dopravy v počte 6 parkovacích miest je zabezpečené na pozemku investora pred objektom.

Na stavbu pôvodného prízemného objektu bolo MČ Bratislava – Vrakúňa vydané stavebné povolenie č. SP/1163/3988/2012/SÚ/KE-45 zo dňa 28.08.2012, na jednoduchú stavbu – „Polyfunkčný objekt“ a prípojky inžinierskych sietí. Funkčné využitie objektu sú administratívne priestory a bývanie.

Podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii:

Celková plocha pozemkov parc.č. 157 a 158 v k.ú. Vrakúňa je 824 m², zastavaná plocha 243,08 m², spevnené plochy 226,48 m², plochy zelene 331,63 m²
index zastavanej plochy IZP= 0,295 IPP= 0,479 a KZ= 0,40

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. 157 a 158 v k.ú. Vrakúňa, stanovuje funkčné využitie územia:

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

málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102

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. 157 a 158 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.

Zmena stavby pred dokončením na pozemkoch parc.č. 157 a 158 v k.ú. Vrakuňa, sa nachádza na Železničnej ulici, vo funkčnom bloku, v ktorom sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom. Vzhľadom k tomuto rôznorodému spôsobu zástavby daného územia, sú navrhované ukazovatele intenzity využitia územia, vzťahované k výmere záujmového pozemku aj k celému funkčnému bloku, akceptovateľné.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou stavby pred dokončením :	„Polyfunkčný objekt – zmena stavby pred dokončením“
na parcele číslo:	157 a 158
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Železničná ulica, Bratislava

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 urbanisticko – architektonického riešenia požadujeme:

- spevnené plochy statickej dopravy riešiť formou zatravnovacích tvárnic – vodopriepustné
- v maximálne možnej rešpektovať existujúcu vzrastlú zeleň v uličnej časti pozemku, prípadne ju nahradiť na vlastnom pozemku

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.

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.

Časť dokumentácie - Architektúra, sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

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