

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

## Vargová

Váš list číslo/zo dňa  
16.12. 2015

Naše číslo  
MAGS ORM 63275/14-385643

Vybavuje/linka  
Ing. Simeunovičová/595

Bratislava  
03.03. 2015

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

investor:	<b>Vargová</b>
investičný zámer:	<b>„Dva rodinné domy so spoločnou stenou“ parc.č. 879, 880, 881, k.ú. Podunajské Biskupice Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>16. 12. 2014, doplnená 11.02.2015</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Architektonický atelier Podoba s.r.o., Ing. arch. Peter Podoba, autorizovaný architekt /reg. č. *0705 AA*</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>jún 2014</b>

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu rodinného dvojdomu na východnej strane Madáchovej ulice na pozemkoch parc.č. 879, 880 a 881 v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice. Objekt dvojdomu tvoria dva rodinné domy, ktoré majú spoločnú nosnú stenu, ale funkčne budú nezávislé. V zmysle predloženej PD každý rodinný dom tvorí jedna bytová jednotka – na prízemí je garáž, priestory kuchyne obývacej izby, komory a WC, na úrovni 2.NP – sú tri izby, kúpeľňa a WC. Statická doprava je riešená v počte tri parkovacie miesta pre každý RD, dve miesta v garáži a jedno na vlastnom pozemku – na teréne vedľa rodinného domu. Z hľadiska stavebno – architektonického tvoria objekt dva kubusy na pôdoryse obdĺžnika, maximálnych rozmerov 13,17 x 19,62 m na úrovni 1.NP a rozmerov 13,17 x 15,18 m na úrovni 2.NP. Garáže na 1.NP sú čiastočne predsunuté pred rodinné domy, sú prevádzkovo spojené s objektom a ich strecha je terasou, prístupnou z rodinných domov na úrovni 2.NP.

Stavebný pozemok má pozdĺžny tvar s celkovou výmerou 735 m<sup>2</sup>. Hlavný vstup na pozemok rodinného domu je z Madáchovej ulice. Parcely č. 879, 880 a 881 v k.ú. Podunajské Biskupice sú situované v rámci obytného územia s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov.

Terajšiu zástavbu v okolí tvoria rodinné domy s intenzitou zastavania okolitých pozemkov, ktorá sa podľa prepočtov doložených v projektovej dokumentácii, pohybuje v rozmedzí od 36 do cca 42 %.

Podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii:

Celková plocha pozemku je 735 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha 256,75 m<sup>2</sup>, spevnené plochy 54,64 m<sup>2</sup> a zeleň na rastlom teréne 423,61 m<sup>2</sup>.

Z čoho výpočítané regulatívny intenzity využitia územia predstavujú:

Index zastavanej plochy IZP = 0,35

Koeficient zelene KZ = 0,58

**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. 879, 880, 881, 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. 879, 880, 881 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.

Novostavba rodinného dvojdomu na Madáchovej ulici v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, nenaruša charakter stabilizovaného územia. Index zastavaných plôch 0,35 je vzhľadom k okolitej zástavbe prípustný.

Uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov, nakoľko rôzne formy zástavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

## **Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í**

so stavbou:	<b>„Dva rodinné domy so spoločnou stenou“ Bratislava</b>
na parcele číslo:	<b>879, 880 a 881</b>
v katastrálnom území:	<b>Podunajské Biskupice</b>
miesto stavby:	<b>Madáchova 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 urbanisticko – architektonického riešenia**

- je nutné dodržať zasunutie objektu (prednej strany garáží) od hrany pešej komunikácie – minimálne 1m,
- vo výkrese E1-03 je potrebné uviesť do súladu tabuľku miestností s číslami miestností v grafickej časti pôdorysu 2.NP

**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.

1 x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia osadenia  
tabuľka C.2. 102

1x projektová dokumentácia  
Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia osadenia  
Magistrát – ORM archív;