



Koller

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
08.04.2015 MAGS ORM 41512/15-63773 Ing. Simeunovičová/595 13.07.2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | Koller |
| investičný zámer: | „Prístavba – zmena stavby“ Bratislava, parc. č. 2032/1, 2032/2 a 2033/4 v k.ú. Podunajské Biskupice |
| Žiadosť zo dňa: | 08. 04. 2015, doplnená dňa 12. 05. 2015 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | Projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. Jozef Tóth , Hnilecká 13, Bratislava, Ing. arch. Ľubomír Lapšanský – autorizovaný architekt registr.č. * 0542 AA * |
| dátum spracovania dokumentácie: | 10/ 2014, doplnené 3/2015 |

Predložená dokumentácia rieši zmenu stavby, ktorá bola povolená Mestskou časťou Bratislava - Podunajské Biskupice, rozhodnutím č.j. SÚ/101/2519/2014/PAK zo dňa 06.03.2014, právoplatné dňa 28.03.2014. Pôvodné stavebné povolenie bolo vydané na stavebný objekt „SO 01 - Prístrešok“ – jednopodlažnú prístavbu k existujúcemu rodinnému domu, zastrešenú pultovou strechou, ktorou vznikne nový priestor na bývanie. Zmenou stavby vznikne nová bytová jednotka - rodinný dom so samostatným vstupom. Plánovaný objekt je nepodpivničený, dvojpodlažný, nepravidelného tvaru, ktorý kopíruje hranicu susedných parciel a je zastrešený sedlovou strechou s premenlivou výškou hrebeňa od 4,92 m po 5,19 m.

Objekt je umiestnený na parcelách č. 2032/1 a 2032/2 v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, na juho-východnej strane ulice Janka Kráľa, dopravne je napojený na príľahlú miestnu komunikáciu. Technická správa uvádza ako stavebný pozemok i parcelu č. 2033/4, na ktorej má byť riešená zeleň.

Parcely č. 2032/1, 2032/2 a 2033/4 v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, sú situované v rámci obytného územia s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov so záhradami.

Podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii:

Celková plocha stavebného pozemku v k.ú. Podunajské Biskupice je 494 m²., zastavaná plocha objektami 125 m² (pôvodný RD) + 36 m² (navrhovaný RD) = 161 m², ostatné plochy sú spevnené, zeleň je deklarovaná na pozemku parc.č. 2033/4 s výmerou 124 m². Projektová dokumentácia neuvádza výpočet nárokov na pokrytie statickej dopravy.

Výpočtom z údajov uvedených v projektovej dokumentácii: Index zastavanej plochy IZP = 0,33 a koeficient zelene KZ = 0,25.

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 parcely č. 2032/1, 2032/2 a 2033/4 v k.ú. Podunajské Biskupice, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (tabuľka 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.

Podmienky 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.

Pozemky 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. Meradlom 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 zástavby.

Objekt „**Prístavba – zmena stavby**“, ktorý je samostatným rodinným domom, plánovaným vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, územie stabilizované je svojim hmotovo-

priestorovým riešením vzhľadom k okolitej zástavbe i výmere pozemku neakceptovateľný. Na pozemku stavebníka nie sú riešené žiadne plochy zelene, deklarovaná zeleň je na pozemku rodinného príslušníka. Statická doprava nie je vo výpočtoch uvedená a nakoľko sa javí, že konečná stavba bude užívaná ako dva samostatné rodinné domy, je potrebné pre „prístavbu“ zabezpečiť tri parkovacie miesta, bez zabratia uvádzaných, ktoré slúžia pre pokrytie nárokov statickej dopravy pôvodného rodinného domu. Zastavaná plocha prístavby 36 m² nie je uvedená korektne v zmysle definície zastavanej plochy uvedenej v platnom Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Vzhľadom na uvedené, sú chybné aj vstupné údaje pre index zastavaných plôch a IZP bude vyšší ako 0,33.

Umiestnenie stavby **je v rozpore** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov

Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ť H L A S Í

| | |
|------------------------------|--|
| so zmenou dokončenej stavby: | „Prístavba – zmena stavby“ Bratislava |
| na parcele číslo: | parc. č. 2032/1, 2032/2 a 2033/4 |
| v katastrálnom území: | Podunajské Biskupice |
| miesto stavby: | ulica Janka Kráľa |

Odôvodnenie :

Objekt rodinného domu, umiestnený na hranici parciel a nazvaný ako „Prístavba – zmena stavby“, v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie narúša charakter stabilizovaného územia. Svojím rozsahom a objemom nerešpektuje charakteristický obraz a proporcie územia. V dotknutej lokalite, zástavby rodinných domov so záhradami, pôsobí zámer rušivo. Vzhľadom na vysokú intenzitu využitia pozemku, index zastavaných plôch a absenciu plôch statickej dopravy i zelene na rastlom teréne, považujeme predložený investičný zámer za zásah do územia, ktorý je nad rámec stavebných intervencií stabilizovaného územia.

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: Časť PD bez autorizačnej pečiatky

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