



Krumpál

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
17.09. 2015 MAGS ORM 52545/15-335453 Ing. Simeunovičová/595 12.11. 2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Krumpál, Vidovencová, Vidovencová,
investičný zámer:	„Rekonštrukcia rodinného domu“, Hydinárska 11, Podunajské Biskupice, Bratislava - parc.č. 2928 a 2929/2
žiadosť zo dňa:	17. 09. 2015, doplnená dňa 28. 09. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Ján Šelc, autorizovaný stavebný inžinier /reg. č. 2338 *A*1/ Pozemné stavby
dátum spracovania dokumentácie:	september 2013

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby - stavebnú obnovu existujúceho rodinného domu postaveného v roku 1950 na pozemku parc.č. 2928 v k.ú. Podunajské Biskupice. Jestvujúci rodinný dom je umiestnený na východnej strane Hydinárskej ulice, je čiastočne podpivničený, prízemný s nevyužitým podkrovím, zastrešený sústavou šikmých striech, s max. výškou hrebeňa + 7,59 m, dvorová časť rodinného domu má plochú strechu. V súčasnosti sa v rodinnom dome nachádza jedna bytová jednotka a na stavebných pozemkoch parc.č. 2928 a 2929/2 je okrem rodinného domu umiestnená garáž a prístrešok – tieto dve stavby budú asanované.

Predmetom stavebnej obnovy domu je vytvorenie druhej bytovej jednotky v úrovni 2.NP. Navrhovaný rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami vzniká na pôvodnej stavbe a nezväčšuje zastavanú plochu objektu. Uličná časť rodinného domu má pôdorys s rozmermi cca 9,2 x 12,9 m, má dve nadzemné podlažia a je zastrešená plytkou sedlovou strechou s výškou rímsy + 5,79 m a výškou hrebeňa strechy + 7,19 m. Dvorová časť RD má pôdorysné rozmery 10,56 x 6 m, dve nadzemné podlažia a je zastrešená plytkou sedlovou strechou s výškou hrebeňa strechy + 6,87 m. V zmysle predloženej PD tvoria rodinný dom dve bytové jednotky. Prízemie tvorí jestvujúca bytová jednotka, v odľahlej dvorovej časti objektu vznikne hala a schodisko pre sprístupnenie bytu

v úrovni 2.NP. Priestory na úrovni 2.NP tvorí vstupná hala a chodba, kuchyňa, štyri izby, šatník, kúpeľňa, WC a technická miestnosť. Statická doprava je riešená v počte päť parkovacích miest na vlastnom pozemku, na spevnených plochách vedľa rodinného domu.

Stavebný pozemok má pozdĺžny tvar s celkovou výmerou 906 m². Vstup na pozemok rodinného domu je z príľahlej komunikácie Hydinárskej ulice. Parcely č. 2928 a 2929/2 v k.ú. Podunajské Biskupice sú situované v rámci rozvojového obytného územia s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov.

Celková plocha pozemku je 906 m², zastavaná plocha 166,6 m², spevnené plochy 283,4 m² a zeleň na rastlom teréne 456 m².

Regulatívy intenzity využitia územia predstavujú:

Index zastavanej plochy IZP = 0,18

Index podlažných plôch IPP = 0,37

Koeficient zelene KZ = 0,50

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. 2928 a 2929/2 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.

Pozemky parc. č. 2928 a 2929/2 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:

kód regulácie C – pre MČ Podunajské Biskupice

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 -600 m ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600-1000 m ²	0,22	0,40
				Radové RD - pozemky 300 – 450 m ²	0,32	0,25
				Átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				Bytové domy	0,30	0,35

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. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Zmena dokončenej stavby rodinného domu na pozemkoch parc.č. 2928 a 2929/2 v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, v lokalite ul. Hydinárska, spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, stanovených pre predmetné rozvojové územie s kódom C. Dosahované indexy - podlažných plôch 0,37, zastavaných plôch 0,18 a koeficient zelene 0,50 sú v súlade s regulatívmi intenzity využitia územia, uvedenými v tabuľke.

Uvažovaný zámer je v **súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov.

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

so stavbou:	„Rekonštrukcia rodinného domu“, Hydinárska 11, Bratislava
na parcele číslo:	2928 a 2929/2
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Hydinárska ul.

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 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:

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia, rez a pohľad
tabuľka C.2.102

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia, rez a pohľad