

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

I.P.B. Partner – združenie podnikateľov
Ing. Pavol Bobula
Orenburská 17
821 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
16.07.2013

Naše číslo
MAGS ORM 51306/13-308853

Vybavuje/linka
Ing. Simeunovičová / 595

Bratislava
07.10.2013

Vec: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Sipos a Sipos
stavba:	Polyfunkčný objekt – zmena stavby pred dokončením
žiadosť zo dňa:	16.0.7.2013 doplnená dňa: 06.08.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Juraj Sadloň, autorizovaný stavebný inžinier č. 3149*A*4-1, Marek Tahotný
dátum spracovania dokumentácie:	02/2012

Predložená dokumentácia rieši: Zmenu stavby pred dokončením, ktorá spočíva v nadstavbe druhého nadzemného podlažia, v ktorej je umiestnená druhá bytová jednotka. Objekt je navrhnutý ako samostatne stojaci rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami a administratívou. Architektonický výraz objektu - moderná „kocka“ s plochou strechou. Riešenie statickej dopravy v počte 5 parkovacích miest je na pozemku investora pred objektom.

Na stavbu pôvodného prízemného objektu bolo MČ Bratislava – Vrakuňa 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.

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. 157 a 158 v k.ú. Vrakuňa, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (tabuľka 102 v prílohe listu).

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 požiaru 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

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

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 územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

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

so zmenou stavby pred dokončením:	Polyfunkčný objekt
na parcele číslo:	157 a 158
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Železničná ul.

Odôvodnenie :

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

Navrhovaný zámer nadstavby polyfunkčného objektu, na objekt s dvomi bytovými jednotkami a administratívou, v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie narúša charakter stabilizovaného územia. Svojím rozsahom a objemom nerešpektuje charakteristický obraz a proporcie územia. V dotknutej lokalite, kde prevláda zástavba rodinných domov so záhradami, pôsobí zámer rušivo. Realizáciou zmeny stavby by došlo k zvýšenému zaťaženiu disponibilného pozemku. Vzhľadom na vysokú intenzitu využitia pozemku, index podlažných plôch i zvýšené nároky na statickú dopravu na pozemku, považujeme navrhovaný nárast podlažnej plochy za neprípustný.

Po posúdení Vami predloženého investičného zámeru oddelením územného rozvoja mesta Vám oznamujeme nasledovné:

Zmena stavby pred dokončením je prípustná v danom území len v rozsahu vstavby bytovej jednotky do podkrovia.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Prílohy: dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa
Magistrát – ODI, archív