

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Bandura

Váš list číslo/zo dňa
06.06. 2014

Naše číslo
MAGS ORM 50315/14-279982

Vybavuje/linka
Ing. Simeunovičová/595

Bratislava
28.07. 2014

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

investor:	Bandura s Bandurovou,
investičný zámer:	„Rodinný dom - novostavba“ Bratislava Učiteľská ul., parc. č. 1382 a 1383, k.ú. Podunajské Biskupice
žiadosť zo dňa:	06. 06. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Richard Takáč, autorizovaný stavebný inžinier, Konštrukcie pozemných stavieb /reg. č. 5435*11
dátum spracovania dokumentácie:	máj 2014

Predložená dokumentácia rieši novostavbu rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, v objekte s dvoma nadzemnými podlažiami v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, na západnej strane Učiteľskej ulice.

Parcely č. 1382 a 1383 sú situované v rámci obytného územia s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov. Stavebný pozemok má pozdĺžny tvar s celkovou výmerou 694 m². V súčasnosti sa na pozemku nachádza pôvodný rodinný dom označený v projektovej dokumentácii ako SO 01 a pôvodná letná kuchyňa SO 02. Tieto objekty budú pred začatím stavby asanované. Hlavný vstup na pozemok rodinného domu je z Učiteľskej ulice.

Stavba rodinného domu je nepravidelného tvaru „T“, maximálnych rozmerov 10,78 x 19,93 m, nepodpivničená, dvojpodlažná s výškou atiky strechy +6,645 m, prekrytá plochou strechou. Z hľadiska stavebno – architektonického tvorí objekt primárna dvojpodlažná hmota na pôdoryse obdĺžnika, ku ktorej sú priradené jednopodlažné hmoty garáže - predsunutej pred objektom a časti prízemí. Statická doprava je riešená na pozemku investora, jedno státie v garáži, spevnená plocha vo dvore umožňuje odstavenie ďalších dvoch osobných áut. Okolie rodinného domu je riešené zeleňou na rastlom teréne, v kombinácii so spevnenou plochou – chodník, príjazd ku garáži, parkovanie na teréne a terasa.

Podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii:

Celková plocha pozemku je 694 m², zastavaná plocha 174,78 m², spevnené plochy 172 m² a zeleň na rastlom teréne 347,22 m².

Z čoho výpočítané regulatívy intenzity využitia územia predstavujú:

Index zastavanej plochy IZP = 0,25

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

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

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. 1382 a 1383, 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. 1382 a 1383 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 domu na Učiteľskej ulici v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, nenaruša charakter stabilizovaného územia. Index zastavaných plôch 0,25 je vzhľadom k okolitej zástavbe prípustný.

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

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

so stavbou:	„Rodinný dom - novostavba“ Bratislava
na parcele číslo:	1382 a 1383
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Učiteľská ulica

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.

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.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

tabuľka C.2. 102

časť projektovej dokumentácie

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