

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Hajtmanová

Váš list číslo/zo dňa
06062013-A/Há

Naše číslo
MAGS ORM 50200/13-299814

Vybavuje/linka
Ing. arch. Brezníková/59356 218

Bratislava
19.08. 2013

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

investor:	Lelovics a Lelovicsová
investičný zámer:	Rekonštrukcia a nadstavba rodinného domu Machova ul., parc. č. 1300, Bratislava – Podunajské Biskupice
žiadosť zo dňa:	27.06. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Elena Hajtmanová - ARCHEA autorizovaný architekt/reg. č. 0955 AA 1004
dátum spracovania dokumentácie:	september 2012

Predložená dokumentácia rieši čiastočne zrealizovanú rekonštrukciu a nadstavbu prízemného rodinného domu s neobytným podkrovím na pozemku parc. č. 1300. Existujúci rodinný dom je situovaný v rámci obytného územia s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov, v katastrálnom území Podunajské Biskupice. Zo severovýchodnej strany je ohraničený Hviezdnou ulicou - miestnou obslužnou komunikáciou.

Objekt je situovaný vo východnej časti parcely s odstupom od susedného pozemku z JZ strany 11,00 m a z JV strany 7,40 m. Zo SV strany (vstupná strana od komunikácie) je objekt odsadený 4,00 m od komunikácie. Nové riešenie parcely vytvára vstupnú zónu s dvomi parkovacími miestami a oddychovú zónu s rekreačnou zeleňou.

Čiastočne zrealizovaná rekonštrukcia a nadstavba nepodpivničeného rodinného domu má obdĺžnikový tvar s rozmermi, ktoré zodpovedajú pôvodnej zastavanej ploche existujúceho objektu 10,50 m x 6,50 m. Objekt rodinného domu pozostáva z dvoch obytných podlaží. Na prízemí je situovaná denná prevádzka - obývacia izba so samostatným sociálnym zariadením, kuchyňa a servisné priestory. Podkrovie je prístupné jednoramenným schodiskom zo schodiskovej haly. V podkroví sú situované izby s kúpeľňami a WC a technická miestnosť. Rodinný dom je zastrešený sedlovou strechou so šikmým zakončením v štítoch, atika je lemovaná prevýšenou manžetou.

K pozemku sú vybudované všetky prípojky inžinierskych sietí, vrátane areálových rozvodov vody, plynu, elektriny a kanalizácie.

Celková plocha pozemku parc. č. 1300 je 376,00 m², zastavaná plocha 68,25 m² (zostáva nezmenená), podlažná plocha celkom 136,50 m², základný obostavaný priestor je 513,00 m³.

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 je záujmový pozemok parc. č. 1300, dotknutý uvedenou stavbou v k. ú. 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.

Pozemok parc. č. 1300 je 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.

Čiastočne zrealizovaná stavba na Machovej ulici, parc. č. 1300, v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, stavebné úpravy rodinného domu formou rekonštrukcie a nadstavby nenarúšajú charakter stabilizovaného územia. Zastavaná plocha rodinného domu zostáva zachovaná, celková podlažná plocha vzrastie z pôvodných 68,25 m² na 136,50 m², čo je vzhľadom na charakter, veľkosť pozemkov a zastavanosť danej lokality akceptovateľné.

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**

s dodatočným povolením stavby:	Rekonštrukcia a nadstavba rodinného domu
na parcele číslo:	1300
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Machova 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 riešenia dopravného vybavenia:

- spevnené plochy vo dvore rodinného domu určené na parkovanie upraviť tak, aby bolo na nich možné odstaviť tri osobné autá.

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.

Dokumentáciu – 1 x sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
tabuľka C.2. 102

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OÚGG, ODI, archív