

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Slobodová

Váš list číslo/zo dňa
27.06.2012

Naše číslo
MAGS ORM 46037/12-337768

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
06.11.2012

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

investor:	
investičný zámer:	Novostavba rodinného domu, Matúšova ul., parc. č. 4744/129, 130, Bratislava
žiadosť zo dňa:	27. 06. 2012, 05.09.2012 - doplnené pre potreby oddelenia dopravného plánovania 29.10.2012 doplnená Situácia – vyhodnotenie záväzných regulatívov (aktuálny právny stav) na susedný pozemok, parc. č. 4744/13, odčlenením ktorého vznikli záujmové parcely č. 4744/129 a 4744/130
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Hanzalík autorizovaný architekt AA1289
dátum spracovania dokumentácie:	05/2012, na výkresoch nie je uvedený dátum

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu v uličnej zástavbe na Matúšovej ulici v Bratislave. Pozostáva z jednej samostatnej bytovej jednotky, obývanej celoročne, garáže a dvojgaráže. Má navrhnuté dve nadzemné podlažia, na 1. NP je navrhnutá garáž a dvojgaráž, na 2. NP, do ktorého sa vstupuje samostatným prekrytým schodiskom sa nachádza 3 – izbový byt s príslušenstvom s úžitkovou plochou 63,49 m². Objekt je zastrešený plynkou šikmou strechou so sklonom cca 6,0 %, výška atiky je 7,075 m, výška žľabu do ulice je +6,63 m. Prípojky inžinierskych sietí budú zrealizované z jestvujúceho susedného rodinného domu na pozemku parc. č. 4744/28. Zastavaná plocha objektom je 89,61 m², úžitková plocha je 129,41 m², obostavaný priestor je 318 m³.

Vjazd do garáží je z Matúšovej ulice cez chodník. Na chodníkoch v šírke obidvoch vjazdov budú zrealizované skosené obrubníky. Nároky statickej dopravy v počte 3 parkovacie miesta sú pokryté v garážach na 1. NP.

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 záväznú 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:

- Pre predmetné územie bol schválený **Územný plán zóny Machnáč** - zmeny a doplnky rok 2005 (číslo spracovaný v januári 2009; objednávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava; zhotoviteľ: Ing. arch. Anita Mudrochová, Bratislava) schválený ako územnoplánovacia dokumentácia uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 598/2008 zo dňa 15.12.2008.

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

Parcely č. 4744/129, 130 patria v uvedenej dokumentácii do sektoru č. 4-44/2.

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

SEKTOR č. 4-44/2

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
zámer: rešpektuje
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** rodinný dom samostatne stojaci
zámer: rodinný dom samostatne stojaci – v súlade;
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
zámer: novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
- **minimálna:** pre rodinný dom 600 m², pre objekt občianskej vybavenosti 1000 m²
zámer: 632,25 m²
- **maximálna:** pre rodinný dom 1000 m², pre objekt občianskej vybavenosti 1500 m²
- **index zastavanej plochy:** 0,25
zámer: 0,142 (pri započítaní zastavanej plochy vonkajšieho schodiska so zastrešením, cca 6 m2, bude index zastavanej plochy 0,151)
- **index prírodnej plochy:** 0,60
zámer: 0,78
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
zámer: 2 nadzemné podlažia
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra** - rekonštrukcia križovatky Matúšova ul. – Lovinského ul.

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

s umiestnením stavby:	Novostavba rodinného domu, Matúšova ul., parc. č. 4744/129, 130, Bratislava
na parcele číslo:	4744/129, 130
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Machnáč, sektor č. 4-44/2
miesto stavby:	Hrebendova 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- v prípade zmeny účelu využitia objektu je potrebné prehodnotiť pokrytie nárokov statickej dopravy v zmysle nového funkčného využitia;

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;

z hľadiska budúceho majetku - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

Upozornenie:

- V záväznej časti územného plánu zóny Machnáč, súčasťou ktorého sú záujmové pozemky, na ktorých sa uvedený investičný zámer nachádza je uvedené: *v prípade, ak vzniká nová parcela reparceláciou, musia mať všetky parcely z ktorých vznikla, aj ostávajúce pôvodné, veľkosti minimálnej stavebnej parcely a musia byť na nich dodržané regulatívy*. Záujmové parcely č. 4744/129 a 4744/130, na ktorých sa navrhuje novostavba rodinného domu vznikli odčlenením z pôvodnej parcely č. 4744/13. Na základe porovnania dvoch situácií (jednej, ktorá nám bola doložená k žiadosti o vydanie záväzného stanoviska a druhej, ktorá bola doplnená na základe výzvy), rovnako ako aj na základe nám dostupných informácií je zrejmé, že susedný pozemok parc. č. 4744/13 s objektmi na pozemkoch parc. č. 4744/28,89 nemôže mať splnené všetky požadované záväzné regulatívy (najmä index zastavanej plochy), hoci v situácii, ktorá nám bola doložená na základe výzvy a ktorá vyhodnocuje aktuálny právny stav, sú tieto splnené.
- výkresy pôdorysov oboch nadzemných podlaží sú označené ako Pôdorys 1.NP;
- v grafickej časti projektovej dokumentácie chýba výkres č. 6 - Výkres krovu, hoci je uvedený v zozname príloh;

Po posúdení investičného zámeru „Novostavba rodinného domu, Matúšova ul., parc. č. 4744/129, 130, Bratislava,“ oddelením územného rozvoja mesta vyjadrujeme názor:

Nepovažujeme za vhodné reparcelovať pôvodné väčšie parcely na parcely s minimálnou výmerou umožňujúcou jej zastavanie, nakoľko prichádza k neželanému zahusťovaniu a k narušeniu charakteru pôvodnej zástavby.

Vzhľadom na osadenie okolitých objektov, odporúčame navrhovaný rodinný dom umiestniť hlbšie na pozemku jeho odsunutím od hrany chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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 v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - Situácia, M 1:200, Rez C-C, M 1:50, Pohľad severovýchodný, M 1:50;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia, M 1:200, Rez C-C, M 1:50, Pohľad severovýchodný, M 1:50;
Magistrát ODP, archív;