

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Linkayová

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 37585/12-51176

Vybavuje/linka
Ing.arch.Hanulcová/199

Bratislava
12.02.2013

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

investor:	Fusko
investičný zámer:	Rodinný dom - Zečák
žiadosť zo dňa: 05.03.2012	doplnenie zo dňa 05.02.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Marek Kľučár
dátum spracovania dokumentácie:	07/2011
doložené doklady:	súhlasné stanovisko MČ Bratislava – Lamač, č.5103/2012 zo dňa 18.12.2012

Predložená dokumentácia rieši: dodatočné povolenie novostavby rodinného domu umiestneného vo svažitom pozemku. Prístup na pozemok je z juhozápadnej strany z príjazdovej komunikácie cez novonavrhovaný vjazd na pozemok. Riešeným objektom je dvojpodlažný čiastočne podpivničený rodinný dom pre 5-6-člennú rodinu. Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom, ktorého súčasťou je dvojgaráž orientovaná k vstupu na pozemok. Z príjazdovej komunikácie je rodinný dom vnímaný ako jednopodlažný čiastočne podpivničený objekt s plochou strechou tvorený dvojgarážou, na ňu nadväzujúca obytná časť, ktorá je dvojpodlažná, nepodpivničená s valbovou strechou. Hlavný vstup do rodinného domu je z JV strany. K objektu je dobudovaný príjazd vyústený do spevnenej plochy pre parkovanie osobných aut. Pod spevnenu plochu v pravej časti pozemku je umiestnená žumpa a na SV okraji pozemku sa nachádza jestvujúca studňa, ktorá sa bude využívať na úžitkovú vodu.

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely stanovuje funkčné využitie územia:

- **malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102**, t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a malopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia - malopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a malopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v nových rozvo-

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

joyých územiach. Malopodlažné formy do 4 n.p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

Funkčné využitie prevládajúce:

- bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy malopodlažných bytových objektov do 4. n.p.)
- min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch

Funkčné využitie prípustné:

- zariadenia občianskej vybavenosti, zeleň plošná a líniová do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov, zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – **rozptýlené** v území
- nad rámec daného územia možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb verejnej vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu

Funkčné využitie neprípustné:

- v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.)

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – pre mestskú časť: Lamač

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 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m²	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

Bilancia údajov z predloženej projektovej dokumentácie:

Plocha pozemku spolu 1006m². Zastavaná plocha 203,5m². Plocha zelene 506,0m². Spevnené plochy spolu 296,5m².

Regulatívy intenzity využitia územia podľa ÚPN:

IZP max.= 0,22

IPP max.= 0,6

KZ min. = 0,40

Dosahované indexy v zmysle predloženej projektovej dokumentácie sú IZP = 0,202 IPP = 0,327 KZ = 0,503 – vyhovuje.

Rôzne formy zástavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Navrhovaný rodinný dom svojou zastavanou plochou, kubatúrou a architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenarúša charakteristický obraz, proporcie, ako aj regulatívy konkrétneho rozvojového územia.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že investičný 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:	Rodinný dom - novostavba
na parcele číslo:	2555/425, 2556/281 (2555/719)
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	lokality Zečák

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 dopravného plánovania:

- vzhľadom na predpokladaný zásah plánovanej dopravnej stavby – komunikácie FT C3 s chodníkom, na pozemok parc.č. 2555/719, budú objekty na západnej strane pozemku (pozdĺž komunikácie dočasnými stavbami, do doby realizácie výhľadovej dopravnej stavby

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, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

UPOZORNENIE:

MČ Bratislava – Lamač ako garant miestnych komunálnych záujmov v súčasnosti na podklade urbanistickej štúdie zóny Nový Lamač obstaráva spracovanie Územného plánu zóny Bratislava, Lamač – Zečák, ktorý bude obsahovať o.i. návrh komplexnej dopravnej obsluhy územia a vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby.

Prístupová komunikácia – poľná cesta nespĺňa technické parametre pre obsluhu predmetného územia s uvažovanou zástavbou obytnej funkcie. Pre územné konanie je potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu (MČ Bratislava – Lamač).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR 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.

Z dokumentácie sme si ponechali architektúru. ostatné časti Vám v prílohe zasielame.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia
Co: MČ Bratislava – Lamač
Magistrát – OUP, ODP