

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

## Maco

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 39623/14-471

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Brezníková/59356 218

Bratislava  
14.03. 2014

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

investor:	<b>Maco</b>
investičný zámer:	<b>Novostavba rodinného domu Stredná ul., parc. č. 16963/20, k. ú. Trnávka</b>
žiadosť zo dňa:	03.01. 2014, doplnená 04.02. 2014 a 19.02. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Peter Janeček autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1966 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>január 2014</b>

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu.

Pozemok plánovanej stavby parc. č. 16963/20 na Strednej ulici v k. ú. Trnávka - MČ Ružinov, je situovaný v rámci obytného územia, s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov. Po oboch dlhších stranách pozemku sa nachádzajú nezastavané parcely. Osadenie rodinného domu - 6,11 m od SZ hranice pozemku, rešpektuje plánovanú uličnú čiaru.

Navrhovaný rodinný dom je dvojpodlažný objekt, obdĺžnikového pôdorysu s plochou strechou, bez podpivničenia. Dve nadzemné podlažia rovnakého objemu, rozdeľujú dom funkčne na dennú a nočnú časť. Centrom dispozície je denná časť s obývačkou, jedálňou a kuchyňou.

Dopravne je stavba prístupná z príľahlej Strednej ul.. Nároky statickej dopravy sú zabezpečené na pozemku stavby na ploche určenej pre parkovanie 2 osobných áut.

Celková plocha pozemku parc. č. 16963/20 je 257,30 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha 59,50 m<sup>2</sup>, podlažná plocha celkom 119,00 m<sup>2</sup>, spevnené plochy 79,80 m<sup>2</sup>, plocha zelene 118,00 m<sup>2</sup>. Plošné bilancie posudzovanej stavby sú prevzaté alebo vypočítané na základe údajov z predloženej dokumentácie.

**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 je záujmový pozemok parc. č. 16963/20, 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

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

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. 16963/20 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.

Novostavba rodinného domu na Strednej ulici, parc. č. 16963/20, v MČ Bratislava – Ružinov spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu v území, nenaruša charakter stabilizovaného územia. Dosahované ukazovatele intenzity využitia riešeného územia: IPP (*index podlažných plôch*) = 0,46, IZP (*index zastavaných plôch*) = 0,23 a KZ (*koeficient zelene*) = 0,46, sú vzhľadom k okolitej zástavbe dotknutej funkčnej plochy 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 umiestnením stavby:	<b>Novostavba rodinného domu</b>
na parcele číslo:	<b>16963/20</b>
v katastrálnom území:	<b>Trnávka</b>
miesto stavby:	<b>Stredná ulica</b>

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:

Záujmový pozemok parc. č. 16963/20 k. ú. Trnávka sa nachádza v území, pre ktoré sa spracováva Územný plán zóny Trnávka, Krajná – Bočná (ďalej len „ÚPD-Z“), obstarávateľom je MČ Bratislava – Ružinov. Ďalej upozorňujeme, že MČ Bratislava – Ružinov 19. 10. 2010 vydala rozhodnutie o stavebnej uzávere pre územie vymedzené uvedeným pripravovaným územným plánom pod č. j. SÚ/CS 4314/2010/7/HAN. V predmetnom rozhodnutí je okrem iného uvedené: „*Vo vymedzenom území sa dočasne zakazuje alebo obmedzuje stavebná činnosť, najmä ak by mohla sťažiť alebo znemožniť budúce využívanie územia alebo jeho organizáciu podľa pripravovaného územného plánu, zakazuje sa nová stavebná činnosť navrhovaná v rozpore s pripravovaným ÚPD-Z vo vymedzenom území. Nezakazuje sa a ani neobmedzuje stavebná činnosť, ktorá je v súlade s platným Územným plánom hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 a nie je v rozpore s pripravovaným ÚPD-Z*“.

Dosahované ukazovatele intenzity využitia riešeného územia sú v súlade s návrhom regulácie intenzity využitia územia regulovaného územno-funkčného celku bloku III. v pripravovanom Územnom pláne zóny Trnávka, Krajná – Bočná, ktorý pre záujmové územie stanovuje hodnoty: IPP/max. 0,75, IZP/max. 0,25 a KZ/min. 0,4.

V zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, ako aj v zmysle ÚPN zóny Trnávka, Krajná – Bočná, je do výhľadu uvažované s rekonštrukciou Strednej ul. (jej rozšírením a dostavbou chodníkov). V súvislosti s uvedeným nie je vylúčená stavebná činnosť, ktorá bude prebiehať v tesnom kontakte s pozemkom navrhovanej stavby.

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 (A. Sprievodná správa, E. Dokumentáciu stavebných objektov), sme si ponechali.*

S pozdravom

Milan Ftáčnik, v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
tabuľka C.2. 102  
dokumentácia

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