

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

## Martišková

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 44991/14-64963

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Brezníková /kl. 218

Bratislava  
06.05. 2014

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

investor:	<b>Martišková a Martiška</b>
investičný zámer:	<b>Rodinný dom, Štedrá ul., parc. č. 1491/4, k.ú. Ružinov, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>17.03. 2014</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie – konanie o zmene rozhodnutia o umiestnení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Katarína Herrera Pakanová, autorizovaný architekt/reg. č. 1630AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2014</b>

Na stavbu pôvodného rodinného domu na pozemku par. č. 1491/4, k. ú. Ružinov bolo Stavebným úradom MČ Bratislava – Ružinov vydané stavebné povolenie č. SÚ/CS 1783/2010/7/HAN-16.

**Predložená dokumentácia rieši** zmenu stavby pred dokončením - novostavbu samostatne stojaceho dvojpodlažného rodinného domu bez suterénu. Stavba je situovaná vo východnej časti úzkeho pozemku šírky 8,65 m, v rámci obytného územia s prevládajúcou formou zástavby rodinných domov. Pre účely statickej dopravy sa riešia na pozemku stavebníka 2 parkovacie miesta s dopravným prístupom z príľahlej Štedrej ulice.

Zmeny oproti stavebnému povoleniu č. SÚ/CS 1783/2010/7/HAN-16:

1. Posunutie stavby k cestnej komunikácii parc. č. 1491/3 z odstupe 22,7 m na 6,0 m.
2. Predĺženie stavby z pôvodných 16,0 m na 19,5 m.
3. Navýšenie stavby o 1 NP, stavba bude dvojpodlažná, bez suterénu.
4. Zmena tvaru strechy z valbovej – sklon 17°, na pultovú so sklonom 10°.
5. Zmena výšky komína Prespor NOV Univerzál UN1/dvojpríduchový.
6. Skrátenie vonkajšieho podzemného vedenia elektrickej a vodovodnej prípojky na pozemku. Umiestnenie žumpy pod parkovacie miesta, s odstupom od cestnej komunikácie 2,0 m.
7. Vybudovanie akumuláčnej nádrže pre odvod dažďových vôd v zadnej časti pozemku.
8. Dobudovanie plotu z betónových dielcov na spoločnej hranici s pozemkom parc. č. 1491/1.
9. Zníženie výmery spevnených plôch na pozemku.

Celková výmera pozemku rodinného domu je 476,0 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha 118,17 m<sup>2</sup> (index zastavaných plôch: 0,25), celková podlažná plocha je 236,34 m<sup>2</sup>. Spevnené plochy sú navrhované vo výmere 62,15 m<sup>2</sup>, plocha zelene 295,68 m<sup>2</sup> predstavuje cca 62 % z celkovej výmery pozemku. Uvedené plošné bilancie riešeného územia sú prevzaté z predloženej dokumentácie alebo vypočítané z údajov uvedených v dokumentácii.

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

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. 1491/4** v k.ú. Ružinov, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (tabuľka C.2.102 v prílohe), t.z. 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 požiarňu 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.

Záujmový pozemok **parc. č. 1491/4** je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód regulácie C:**

Kód regul.	IPP max.	Číslo funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 – 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 – 1 000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40

**Poznámka:**

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

**koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Zmena stavby pred dokončením - rodinný dom na Štedrej ulici v MČ Bratislava – Ružinov spĺňa reguláciu funkčného využitia územia. Ukazovatele intenzity využitia územia (**IPP**, **IZP** a **KZ**) ovplyvnené predmetným investičným zámerom, vzťahujúce sa na riešený pozemok, dosahujú hodnoty: **IPP = 0,5; IZP = 0,25; KZ = 0,62**. Dosahovaná intenzita využitia predmetného stavebného pozemku neprekračuje limitné hodnoty stanovené územným plánom, ktoré sú pre dané územie záväzné. V dotknutej funkčnej ploche sú veľké plošné rezervy – výrazná časť dotknutej funkčnej plochy je poľnohospodársky využívaná pôda, resp. nevyužitá nezastavaná pôda.

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 zmenou stavby pred dokončením:	<b>Rodinný dom</b>
na parcele číslo:	<b>1491/4</b>
v katastrálnom území:	<b>Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>Štedrá ulica, Bratislava</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:**

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlučenému 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, organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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.

*Dokumentáciu sme si ponechali.*

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
tabuľka C.2.102

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