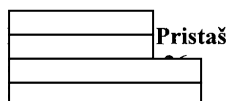


HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



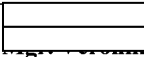
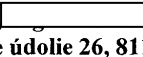
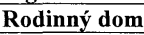
Váš list číslo/zo dňa
30.05.2011

Naše číslo
MAGS ORM 46926/11-289797

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
08.06.2011

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

investor:	 Pristaš s manželkou,  Pristaš ml.,  Pristašová, Slávičie údolie 26, 811 02 Bratislava
investičný zámer:	Rodinný dom – Zmena 2, ul. Na Hrebienku, Bratislava
žiadosť zo dňa:	30.05.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie - zmena stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Jana Pappová
dátum spracovania dokumentácie:	05/2011

Na stavbu rodinného domu bolo v rámci územného konania vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. j. MAG-2005/8784/14830 zo dňa 04.05.2005 k projektovej dokumentácii z 12/2004 a následne súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. j. MAG-2005/38782/75557 zo dňa 16.01.2006 k projektovej dokumentácii z 08/2005, kde bola zmenená podlažnosť objektu. K stavbe bolo vydané právoplatné územné aj stavebné rozhodnutie (k projektovej dokumentácii - Zmena 1, ktorá oproti pôvodnej dokumentácii otočila dom v rámci pozemku o 90°), podľa ktorého sa postavila hrubá stavba po úroveň 2. NP. V aktuálne predloženej projektovej dokumentácii – Zmena 2 zostáva riešenie tak, ako bolo povolené v stavebnom povolení, s minimálnymi dispozičnými zmenami, s redukciou plochy 2. PP, zásadný rozdiel je v riešení zastrešenia rodinného domu. Pôvodne sedlová strecha sa nahradí plochou jednoplášťovou strechou s murovaným výlezom na strechu.

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu rodinného domu s troma bytovými jednotkami, prístupnými zo spoločného schodiska. Dom má navrhnuté dve podzemné podlažia (z toho jedno vnímateľné nad terénom) a dve nadzemné podlažia, zastrešený bude plochou strechou s výlezom. Na 2. PP sú umiestnené spoločné priestory – sklady a hobby miestnosť, na každom z podlaží 1. PP, 1. NP a 2. NP je navrhnutá jedna bytová jednotka. Hlavný prístup je z ulice Na Hrebienku, kam je orientovaný aj hlavný vstup do objektu na úrovni 1. NP a odstavné plochy pre motorové vozidlá. Zmenou stavby pred dokončením nevznikajú nové nároky na riešenie statickej dopravy. Zastavaná plocha objektom je 142 m².

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 VÚB 6327-012/0200 IČO 603 481 INTERNET www.bratislava.sk E-MAIL orm@bratislava.sk

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

- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parcela č. 2376/2 funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód 102 (tabuľka C.2. 102 v prílohe listu).

Charakteristika územia: Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia - málopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvojových územiach. Málopodlažné formy do 4 n.p. umiestňovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

Prevládajúcimi funkciami sú: - bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy málopodlažných bytových objektov do 4.n.p.)

- min. podiel prevládajúcej funkcie **70%** - podiel celkových nadzemných podlažných plôch.

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

Funkciami prípustnými v obmedzenom rozsahu sú: - 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 ;

Nepripustnými funkciami sú: - 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.);

zámer: v súlade

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkroví, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Mierkou a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné 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:

- **v celomestskom centre** prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku. Ukazovatele intenzity využitia územia sú až druhotné a z celomestskej úrovne nestanoviteľné. Tieto sú súčasťou záväzných častí územnoplánovacích dokumentácií na úrovni zóny.

- **Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu zóny Machnáč, zmeny a doplnky rok 2002**, schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva č. 111/2003 zo dňa 26.06.2003. Závazná časť je vyhlásená Všeobecným záväzným nariadením hl. m. SR Bratislavy č. 2/2003 zo dňa 26.06.2003 s účinnosťou 01.08.2003.
Parcela č. 2376/2 patrí v uvedenej dokumentácii do **sektoru č. 3-11/14**.

SEKTOR Č. 3 - 11/14

Závazné 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, novostavba;
zámer: novostavba – v súlade;
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
- **minimálna** pre rodinný dom 600 m²
- **maximálna** pre rodinný dom 1000 m²
zámer: 707 m² – v súlade;
- **index zastavanej plochy:** 0,20 **zámer: 0,20 – v súlade;**
- **index prírodnej plochy:** 0,50 **zámer: 0,53 – v súlade;**
- **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: v zmysle právoplatného územného rozhodnutia - 2 podzemné podlažia, z toho 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, 2 nadzemné podlažia + ustúpené podlažie (vymurovaný výlez na strechu s plochou 14m2) namiesto prestrešenia sedlovou strechou - v súlade;
- **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:**
Ulica Na Hrebienku je funkčnej triedy C3 kat. MO 7/40

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou stavby pred dokončením:	Rodinný dom–Zmena 2, ul. Na Hrebienku, Bratislava
na parcele číslo:	2376/2
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Machnáč, sektor č. 3-11/14
miesto stavby:	ul. Na Hrebienku, Bratislava

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:

- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 34 zákona č. 478/2002 Z. z.;
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa projektovej dokumentácie;
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi;
- 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;
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym 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;

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).

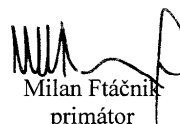
Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Záväzné stanovisko platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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(§140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Dokumentáciu – 1 x sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1 x projektová dokumentácia; 1 x kópia tab. C.2. 102;

1x potvrdené - Situácia M 1:200, Rez 1-1, Rez 2-2, M 1:200;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku +
+ príloha – 1x potvrdené - Situácia M 1:200, Rez 1-1, Rez 2-2, M 1:200;
Magistrát OUP, ODP, archív;