

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Fabian

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 45852/13-263786 Ing. arch. Labanc / 59356213 27. 06. 2013

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

investor:	Fabian
investičný zámer:	Novostavba rodinného domu, Krásna ulica 29, Bratislava
žiadosť zo dňa:	22. 04. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Dana Drábeková (autorizácia č.: 0040 AA)
dátum spracovania dokumentácie:	04. 2013

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu dvojpodlažného rodinného domu na časti pozemku jestvujúceho dvojpodlažného rodinného domu so samostatnou garážou, ktorá je určená na asanáciu. Navrhovaný dom obsahuje jednu bytovú jednotku, zastrešenie je riešené formou plochej strechy. Dopravne je stavba napojená na príľahlú Krásnu ulicu. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť 2 parkovacími miestami na pozemku stavby. Celková plocha riešeného územia je 812 m², časť územia, na ktorej sa rieši navrhovaná novostavba rodinného domu je 583 m², zastavaná plocha novostavby je cca 133 m², zastavaná plocha jestvujúceho domu je cca 102 m², navrhované spevnené plochy 121 m², navrhovaná plocha zelene cca 329 m², podlažná plocha novostavby je cca 228 m². Uvedené plošné bilancie sú prevzaté z predloženej dokumentácie resp. vypočítané na základe údajov uvedených v nej.

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 sú záujmové parcely č. **407/2 a 407/5**, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (tabuľka C.2.102 v prílohe).

Podmienky 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 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

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/59 35 62 35 02/59 35 64 46 VÚB 6327-012/0200 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Pozemky sú 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. Meradlom 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 vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Hlavné mesto vydalo dňa 14. 01. 2013 na predmetnú stavbu nesúhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 57213/12-450733 na základe posúdenia dokumentácie z októbra 2012. Riešenie predmetnej stavby z uvedenej dokumentácie bolo navrhnuté len na stavebnom pozemku s rozlohou 583 m², ktorý predstavoval väčšiu časť pozemku parc. č. 407/2, 407/3 a 407/5 k. ú. Ružinov, ktorý prislúcha jestvujúcemu rodinnému domu na parcele č. 407/3 k. ú. Ružinov a ktorý ma rozlohu 812 m². Zastavaná plocha mala hodnotu cca 145 m².

Investor podal 22. 04. 2013 odvolanie k záväznému stanovisku zo dňa 14. 01. 2013 a požiadal o jeho prehodnotenie. Na základe predloženej zmenenej dokumentácie spracovanej v apríli 2013 Hlavné mesto SR Bratislava opätovne posúdilo predmetný investičný zámer. Navrhovaná stavba má menšiu zastavanú plochu, riešené územie bude ako pozemok dvoch rodinných domov (jestvujúci a navrhovaný). Vzhľadom na riešené územie a vzhľadom na celú funkčnú plochu navrhovaná stavba nenaruša charakteristický obraz a proporcie okolitej zástavby, prírastok zastavanej a podlažnej plochy v uvedenom kontexte nenaruša charakteristický obraz a proporcie okolitej zástavby. Vzhľadom na uvedené Hlavné mesto SR Bratislava pristúpilo k prehodnoteniu nesúhlasného záväzného stanoviska k investičnej činnosti č. MAGS ORM 57213/12-450733 zo dňa 14. 01. 2013.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Novostavba rodinného domu, Krásna ulica 29, Bratislava
na parcele číslo:	407/2 a 407/5
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Krásna 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 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 budúceho majetku - 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 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.

Toto záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 45852/13-263786 zo dňa 27. 06. 2013 nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 57213/12-450733 zo dňa 14. 01. 2013.

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 – OUP, ODP