

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Gerstbreinová

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 45992/11-272299

Vybavuje/linka
Ing.arch.Hanulcová/199

Bratislava
05.12.2011

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

investor:	
investičný zámer:	Rodinný dom a garáž
žiadosť zo dňa: 5.05.2011	doplnená dňa:21.06.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné povolenie stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch.Peter Šterdas
dátum spracovania dokumentácie:	01/2010
doložené doklady:	- Urbár Pozemkové spoločenstvo DNV – súhlas s využitím cesty, ktorá vedie územím s parc.č. 2244/1 ako prístupovej cesty k záhrade

Predložená dokumentácia rieši: dodatočné povolenie stavby rodinného domu a samostatne stojacej garáže. Rodinný dom je nepodpivničený, dvojpodlažný so sedlovou strechou. Zastavaná plocha rodinného domu je 50m². Objekt garáže je jednopodlažný, nepodpivničený so sedlovou strechou, súčasťou dispozície je dielňa a WC. Zastavaná plocha garáže je 60m². Objekt je napojený na inžinierske siete – voda – studňa, NN, kanál - žumpa. Rodinný dom je dopravne prístupný cestou vedenou územím s parc.č. 2244/1 vo vlastníctve Urbár Pozemkové spoločenstvo DNV.

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 je záujmová parcela, k.ú. Devínska Nová Ves, je v záväznej časti definované 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 rozvojových 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.)

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

- 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.)

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**, kód 102 B. 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:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území *pre vonkajšie mesto – mestské časti: Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Rača, Vajnory, Devín, D.N.Ves, Dúbravka, Záhorská Bystrica, Lamač, Rusovce, Jarovce a Čunovo:*

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	izolov.RD 480-600m ²	1, 1+	0,25	0,40
				izolov.RD 600-1000 m ²	1+, 2	0,23	0,40
				izolov.RD nad 1000 m ²	2, 2+	0,15	0,60

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.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	Novostavba rodinného domu a garáže
na parcele číslo:	1559/2
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	ul. Na Mýte

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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- stavba sa nachádza v inundačnom území z uvedeného dôvodu žumpa a kanalizácia musí byť vybudovaná ako vodotesná, zabezpečená voči vztlaku a vyplaveniu povrchovými vodami
- predložiť v rámci konania o dodatočnom povolení stavby na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z.z. o ovzduší
- 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 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 konaní o dodatočnom povolení stavby 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;

ODPORUČENIE pre stavebný úrad:

Dodatočné povolenie stavby spojené s kolaudáciou stavby vydať na dobu určitú, do doby dobudovania prístupovej komunikácie.

UPOZORNENIE:

Stavba sa nachádza v území zaplavovanom veľkými vodami Dunaja (v inundačnom území).

§20 zákona č.7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami, s účinnosťou od 1. februára 2010 - týkajúci sa inundačného územia deklaruje, ktoré aktivity a stavby sú v ňom zakázané, ktoré stavby môžu zhoršiť odtok povodňových vôd, chod ľadu, atď.

V záplavovom území by stavebné úrady nemali zásadne povoľovať stavby, iba vo výnimočných prípadoch, a to pri zabezpečení individuálnej ochrany stavieb a na zodpovednosť stavebníka.

K legalizácii stavby by sa mali vyjadriť príslušné dotknuté orgány – SVP, š.p. – správca toku, BVS a.s., OÚŽP (príp. KÚŽP) – orgán štátnej vodnej správy.

Skutočnosť, že záujmové územie je z hľadiska funkčného využitia územným plánom vypracovaným v podrobnosti M 1:10000, definované pre funkčné využitie malopodlažná zástavba obytného územia, je základným a rozhodujúcim predpokladom pre posudzovanie vhodnosti umiestňovania stavieb, brať do úvahy aj ďalšie okolnosti, a to, že pokiaľ pre územie nebol schválený územný plán zóny, ktorý ustanovuje v zmysle §12 ods.2 písm. f) stavebného zákona, o.i. aj napojenie na verejnú dopravnú a technické vybavenie územia, je potrebné každý investičný zámer posudzovať jednotlivo. V rámci posudzovania je potrebné dodržať súlad s príslušnými právnymi predpismi..

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 v znení neskorších predpisov (stavebný zákon).

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves
Magistrát – OUP, ODP