

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

M + T Nemeč, s.r.o.
Jasovská 47
851 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
01/2013/UR-23.08. 2013 MAGS ORM 53888/13-328584 Ing. arch. Brezníková/59356 218 18.09. 2013

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

investor:	M + T Nemeč, s.r.o., Jasovská 47, 851 07 Bratislava
investičný zámer:	„Rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami“, Trňová ul. č. 6, Bratislava, k. ú. Trnávka
žiadosť zo dňa:	02.09. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Juraj Beňačka, SKSI 4244*A*4-1
dátum spracovania dokumentácie:	jún 2013

Predložená dokumentácia rieši novostavbu rodinného domu s dvomi bytovými jednotkami.

Nový objekt bude trojpodlažný – suterén + 2 nadzemné podlažia (dve samostatné bytové jednotky, prístupné so spoločného schodiska), zastrešený plochou strechou. Postavený bude na mieste terajšieho neobývaného prízemného rodinného domu, ktorý je v nevyhovujúcom technickom stave, a je nutné ho zbúrať.

Pozemok plánovanej stavby parc. č. 14814/165 a 14814/166, je situovaný v rámci obytného územia katastrálneho územia Trnávky, s prevládajúcou funkciou zástavby rodinných domov.

Dopravné napojenie je z miestnej komunikácie – Trňovej ulice. Na pozemku stavby sa umiestňuje 5 parkovacích miest. Pred objektom je navrhnuté miesto pre uskladnenie komunálneho odpadu. Súčasťou dokumentácie je napojenie objektu na sieť technickej infraštruktúry. Stavba si vyžiada vyhotovenie novej prípojky vody, plynu a kanalizácie.

Celková výmera pozemku rodinného domu je 397,0 m², zastavaná plocha pôvodného rodinného domu 58 m² (pôvodný index zastavaných plôch: 0,15) vzrastie na 158,25 m² (navrhovaný index zastavaných plôch: 0,4). Spevnené plochy (chodníky, parkovanie, odpad) sú navrhované vo výmere 112,94 m², plocha zelene 125,81 m² predstavuje 31,7 % z celkovej výmery pozemku.

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 pozemky parc. č. 14814/165 a 14814/166, dotknuté uvedenou stavbou, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102 (tabuľka C.2. 102 v prílohe listu).**

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/59 35 62 35 02/59 35 64 46 ČSOB: 25829413/7500 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

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 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.

Pozemky parc. č. 14814/165 a 14814/166, k. ú. Trnávka, 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. 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 území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Novostavba rodinného domu na Trňovej ulici v MČ Bratislava – Ružinov splňa reguláciu funkčného využitia plôch, rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu v území, nenaruša charakter stabilizovaného územia. Index zastavaných plôch 0,4 považujeme, vzhľadom k okolitej zástavbe dotknutej funkčnej plochy, za akceptovateľný.

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:	„Rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami“
na parcele číslo:	14814/165 a 14814/166
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Trňová ulica č. 6

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:

Záujmové pozemky parc. č. 14814/165 a 14814/166, k. ú. Trnávka, sa nachádzajú v území, pre ktoré sa spracováva Územný plán zóny Trnávka – Stred (ďalej len „ÚPD-Z“), obstarávateľom je MČ Bratislava – Ružinov. Ďalej upozorňujeme, že MČ Bratislava – Ružinov 05.03. 2010 vydala rozhodnutie o stavebnej uzávere pre územie vymedzené uvedeným pripravovaným územným plánom pod č. j. SÚ/2009/6232/2010/55/Zar. 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, tzn. zakazuje sa akákoľvek nová stavba navrhovaná v rozpore s pripravovaným ÚPD-Z vo vymedzenom území. Touto stavebnou uzáverou sa nezakazuje, a ani neobmedzuje stavebná činnosť, ktorá je v súlade s platným Územným plánom hl. m. SR Bratislava, rok 2007 a nie je v rozpore s pripravovaným ÚPD-Z*“.

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.

Dokumentáciu – 1 x, 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, archív