

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Ing. Marián Dobiaš
[Redacted]
[Redacted]

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 25534/11-44915

Bratislava
08. 09. 2011

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

investor:	[Redacted] Dobiaš [Redacted]		
investičný zámer:	Rodinný dom		
žiadosť zo dňa:	31. 08. 2009	doplnená dňa:	14. 02. 2011 a 23. 02. 2011
typ konania podľa stavebného zákona:	 dodatočné povolenie stavby		
druh podanej dokumentácie:	 realizačný projekt		
spracovateľ dokumentácie:	 Ing. arch. Marián Vaculík		
dátum spracovania dokumentácie:	 01. 2000 výkresová časť, 02. 2000 textová časť		

Predložená dokumentácia rieši: jestvujúcu stavbu rodinného domu ako samostatne stojaceho objektu v mierne svahovitom teréne s 2 nadzemnými podlažiami a 1 podkrovím, bez suterénu. Objekt je ukončený sedlovou strechou, z ktorej vystupujú dva vikiere (z každej strany jeden). Rodinný dom obsahuje 3 bytové jednotky a garáž s 2 parkovacími miestami a interiérový bazén (na 1. np.). Pri južnej fasáde rodinného domu je zrealizovaný exteriérový bazén. Statická doprava je riešená na pozemku stavby – na spevnených plochách pred objektom a v garáži. Celková plocha riešeného pozemku je 1658,0 m², zastavaná plocha je 224,1 m², spevnené plochy predstavujú 173,9 m², plocha zelene je 1260,9 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:

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **2555/95**, stanovuje funkčné využitie územia: **malo-
podlažná 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.)
- min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch

Funkčné využitie prípustné:

Laurinská 7 II. poschodie

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

- 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.)

Parcely sú 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: **kód S - rozvojová plocha je situovaná na území, pre ktoré je spracovaná a schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. V tomto prípade je regulácia intenzity využitia územia stanovená záväzne.**

Predmetný pozemok je súčasťou širšieho územia, pre ktoré sa v ÚPN hl. m. SR Bratislavy požaduje spracovať územný plán zóny.

Pre dané územia bola obstaraná urbanistická štúdia zóny Nový Lamač odsúhlasená ako územnoplánovací podklad pre vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie obce (Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy) a pre vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie podrobnejšieho stupňa (územného plánu zóny) a pre usmerňovania investičnej činnosti uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Lamač č. 858/2005 zo dňa 24. 11. 2005.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	Rodinný dom
na parcele číslo:	2555/95
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	Pod Zečákom

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 riešenia dopravného vybavenia:

- rešpektovať rezervu pre plánované dopravné stavby - komunikáciu FT C3 s chodníkom na západnej strane pozemku rodinného domu a komunikáciu FT C1 s chodníkom a zastávkou MHD na severnej strane pozemku rodinného domu

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 schválenej 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

UPOZORNENIE:

Prístupová komunikácia – poľná cesta nespĺňa technické parametre pre obsluhu predmetného územia s uvažovanou zástavbou obytnej funkcie. Pre územné konanie je potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu (MČ Bratislava – Lamač).

Toto záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 25534/11-44915 nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 23118/08-22338 z 24. 07. 2009, v ktorom Hlavné mesto SR Bratislava nesúhlasilo s dodatočným stavebným povolením. Dôvodom nesúhlasu bol spôsob dopravného napojenia, nepreukázanie dostatočnej rezervy pre výhľadovú obslužnú komunikáciu FT C3 s chodníkom na západnej strane pozemku, na ktorú bude predmetný rodinný dom napojeným, a nepreukázanie dostatočnej rezervy pre výhľadovú komunikáciu FT C1 s chodníkom a zastávkou MHD na severnej strane pozemku rodinného domu.

Hlavné mesto po opakovanom posúdení dokumentácie vyjadruje, že poukázanie na skutočnosť, že dopravné napojenie rodinného domu je po komunikáciách, ktoré nie sú zaradené do siete miestnych komunikácií na území Hlavného mesta SR Bratislavy, pričom komunikácia, na ktorú sa rodinný dom priamo napája, je nespevnená, a poukázanie na nestanovenie rezervy pre spomenuté výhľadové komunikácie, pričom presnú rezervu nebolo možné určiť, nakoľko nie je spracovaná podrobnejšia dokumentácia, ktorá by stanovila presné trasovanie a rozmery uvedených výhľadových komunikácií, nie sú dôvodom pre vyslovenie nesúhlasu s dodatočným povolením stavby. Dôvod nesúhlasu týkajúci sa preukázania dodržania rezervy pre komunikáciu FT C3 s chodníkom na západnej strane pozemku rodinného domu a komunikáciu FT C1 s chodníkom a zastávkou MHD na severnej strane pozemku rodinného domu plánované v zmysle urbanistickej štúdie zóny Nový Lamač, ktorá bola odsúhlasená uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Lamač č. 858/2005 zo dňa 24. 11. 2005 ako územnoplánovacieho podkladu pre vypracovanie územnoplánovacej dokumentácie obce a pre vypracovanie územného plánu zóny a pre usmerňovania investičnej činnosti, uplatňuje hlavné mesto ako podmienku v tomto záväznom stanovisku.

Hlavné mesto má vedomosť, že na podklade urbanistickej štúdie zóny Nový Lamač, MČ Bratislava - Lamač obstaráva Územný plán zóny Bratislava, Lamač – Zečák, ktorý bude obsahovať o.i. návrh komplexnej dopravnej obsluhy územia a vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby, medzi ktoré je zahrnutá hlavná dopravná komunikačná kostra.

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

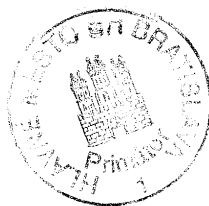
z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

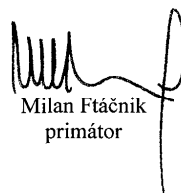
Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Toto záväzné stanovisko č. MAGS ORM 25534/11-44915 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).

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
tabuľka – funkčné využitie územia – kód 102

Co: MČ Bratislava – Lamač, Stavebný úrad + potvrdená situácia