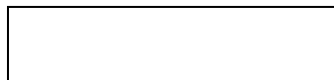


# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa  
21.12.2011

Naše číslo  
MAGS ORM 31946/12-423756

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
27.01.2012

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

investor:	
investičný zámer:	<b>Garáž s prístreškom, Bohúňová ul. 25, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>21.12.2011</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt stavby</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Ján Čavoj, autorizovaný stavebný inžinier</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>marec 2011</b>

Žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti v súvislosti s konaním o dodatočnom povolení stavby bola podaná na základe toho, že časť stavby bola postavená bez stavebného povolenia (zo stavby garáže bola zrealizovaná základová doska).

**Predložená dokumentácia rieši:** čiastočne zrealizovanú stavbu garáže s prístreškom, ktorá tvorí samostatný objekt na pozemku investora. Postavená bude v rohovej časti parcely v kontakte s pozemkami parc. č. 4757/2 a 4757/62. Dispozične tvorí objekt garáže s prístreškom uzavretý priestor s jedným parkovacím miestom a prekrytý exteriérový priestor na posedenie. Objekt je zastrešený šikmou sedlovou strechou. Zastavaná plocha objektom je cca 34 m<sup>2</sup>, celková spevnená plocha (garáž + prístrešok) je cca 63 m<sup>2</sup>. Po realizácii garáže bude index zastavaných plôch pozemku cca 0,21, index zelene cca 0,62.

Navrhovaný objekt nebude napojený na inžinierske siete.

Prístup do objektu je cez dvor z Bohúňovej ulice. Nároky statickej dopravy pre rodinný dom v počte tri parkovacie miesta sú pokryté na vlastnom pozemku – 1 parkovacie miesto v garáži a dve odstavné miesta v dvorovej časti rodinného domu na spevnenej ploche.

**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 čiastočne zrealizovanej stavby 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. 4757/3 funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102.**

**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.

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

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.);

**čistočne zrealizovaná stavba: garáž s prístreškom tvoria doplnkovú stavbu k rodinnému domu - v súlade**

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V rámci stabilizovaného územia sa predpokladaná miera stavebných zásahov do jestvujúceho prostredia prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby domov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a pod. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Ukazovatele intenzity využitia územia sa požadujú len na zdokumentovanie rozdielu (nárastu resp. zníženia) hodnoty indexu podlažných plôch, indexu zastavaných plôch, resp. indexu objemového zaťaženia územia. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre 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.

**čistočne zrealizovaná stavba: zastavaná plocha objektom garáže je cca 34 m<sup>2</sup>, celková spevnená plocha (garáž + prístrešok) je cca 63 m<sup>2</sup> - minimálny nárast podlažných plôch v rámci celého riešeného funkčného bloku - v súlade**

#### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením čiastočne zrealizovanej stavby:	<b>Garáž s prístreškom, Bohúňová ul. 25, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	4757/3
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Bohúňová ulica</b>

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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- stavba garáže s prístreškom môže byť umiestnená na hranici pozemku len ak jej umiestnením nebude trvalo obmedzené užívanie susedného pozemku na určený účel;

**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 § 27 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší;
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa projektovej dokumentácie,
- požiadat 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:**

Výkres „Koordinačná situácia“ je podľa dokumentácie vypracovaný v mierke 1:200, čo nezodpovedá skutočným kótam.

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

Záväzné stanovisko č.j. MAGS ORM 31946/12-423756 zo dňa 27.01.2012 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

1x potvrdené - Koordinačná situácia M 1:200

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