

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



811 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa  
11.10.2011

Naše číslo  
MAGS ORM 55714/11-374437

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Fenclová  
☎ 59 35 64 31

Bratislava  
24.01.2012

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

investor:	[Redacted]	
investičný zámer:	<b>Rodinný dom, lokalita Zlaté schody, parc. č. 2044/1, k. ú. Devín</b>	
žiadosť zo dňa	11.10.2011	
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>	
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby</b>	
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Libor Taliga, autorizovaný stavebný inžinier</b>	
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2011</b>	

**Predložená dokumentácia rieši** trojpodlažný podpivničený rodinný dom so šikmou sedlovou strechou. Stavebné povolenie bolo pôvodne vydané pre trojpodlažnú podpivničenú záhradnú chatu so šikmou pulťovou strechou, zastavanou plochou 44,99 m<sup>2</sup> a podlažnou plochou 110,42 m<sup>2</sup>. Chata bola zrealizovaná vo väčšom rozsahu a zmenená na rodinný dom. Suterén bol zrealizovaný ako zázemie objektu: chodba, dielňa, schodisko, kotolňa, sklad. Na 1.n.p. - prízemí je denná časť domu: kuchyňa s obývacou izbou, jedáľenský kút, komora, wc, kúpeľňa. Na 2.n.p. je nočná časť domu: dve izby, wc, kúpeľňa, chodba. Výška hrebeňa strechy je 7,40 m od úrovne podlahy 1.n.p., zastavaná plocha rodinného domu je 131,12 m<sup>2</sup>. Dopravné napojenie pozemku s rodinným domom je na spevnenú komunikáciu v lokalite Zlaté schody.

**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 parc. č. 2044/1, stanovuje územný plán funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102** (tabuľka C.2.102 v prílohe listu).

**Charakteristika:** 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 rozvoj. územiach. Málopodlažné 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 málopodlažných bytových objektov do 4.n.p.). Min. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch.

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

**Funkčné využitie prípustné:** 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.

**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 výnimoč. povoliť umiest. stavieb ver. vybaveností 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 autoserვის, 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	IPP max.	Číslo funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priemerná podlažnosť	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	izol. RD 600-1000 m <sup>2</sup>	1, 1+	0,25	0,40
				izol..RD 600-1000 m <sup>2</sup>	1+, 2	0,23	0,40
				izol. RD Nad 1000 m <sup>2</sup>	2, 2+	0,15	0,60

**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 objektmi vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

**koefficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:

Plocha pozemku	445 m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha	131,12 m <sup>2</sup>
Podlažnosť	3
Podlažné plochy	106,09 m <sup>2</sup>
Obostavaný priestor	803,70 m <sup>3</sup>
IPP	0,23
IZP	0,18
KZ	0,55

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

s dodatočným povolením stavby:	<b>Rodinný dom</b>
na parcele číslo:	<b>2044/1</b>
v katastrálnom území:	<b>Devín</b>
miesto stavby:	<b>lokality Zlaté schody</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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- nároky na statickú dopravu riešiť na vlastnom pozemku investora,

**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,
- 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 majetkovo - 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:**

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlučenému 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.j. MAGS ORM 55714/11-374437 platí po dobu platnosti schválenej územno-plánovacej 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 (§ 140b 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

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Devín, MB ODP, OUP