

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Krajčírovič**  
**a**  
**Krajčírovičová**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 43400/13-55896

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Labanc / 59356213

Bratislava  
06. 06. 2013

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

investor:	<b>Krajčírovič a Krajčírovičová</b>
investičný zámer:	<b>Rodinný dom – zmena využitia objektu garáž a pivnica s terasou – prestavba a nadstavba</b>
žiadosť zo dňa:	15. 03. 2013; doplnená dňa: 14. 05. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Németyová</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11. 2012</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** prestavbu a nadstavbu jestvujúceho objektu garáže na rodinný dom s jedným čiastočným podzemným podlažím a dvomi nadzemnými podlažiami. Navrhovaný objekt obsahuje jednu bytovú jednotku. Zastrešenie je riešené formou sedlovej strechy. Dopravne je stavba napojená na príľahlú Strednú ulicu. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť 2 parkovacími miestami na pozemku stavby pod riešeným prístreškom. Celková plocha riešeného pozemku je 380 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 112,2 m<sup>2</sup>, plocha zelene 228 m<sup>2</sup>, celková nadzemná podlažná plocha je cca 170 m<sup>2</sup>.

**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 parcely č. **16966/2, 16966/14 a 16966/15**, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (tabuľka C.2.102 v prílohe).

**Podmienky 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

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

plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Pozemky 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. Meradlom 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 vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Prírastok zastavanej plochy a podlažnej plochy v kontexte celej funkčnej plochy nenaruša charakteristický obraz a proporcie okolitej zástavby, nadstavba svojim riešením nepredstavuje neprijateľný kontrastný prvok resp. neúmerne zaťaženie pozemku. 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:	<b>Rodinný dom – zmena využitia objektu garáž a pivnica s terasou – prestavba a nadstavba</b>
na parcele číslo:	<b>16966/2, 16966/14 a 16966/15</b>
v katastrálnom území:	<b>Trnávka</b>
miesto stavby:	<b>Stredná 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 riešenia dopravného vybavenia:**

- ku kolaudácii stavby žiadame preukázať zabezpečenie dvoch parkovacích miest na pozemku stavby (v zmysle doplnenia predloženej dokumentácie zo dňa 14.5.2013 v prístrešku).

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- pre potreby územného konania je potrebné stanovisko ZSE, a.s. – Tím techn. Rozvoja DS, nakoľko časť záujmového územia sa nachádza v ochrannom pásme 2 x 2 x 110 kV nadzemného vedenia.
- odkanalizovanie objektu do žumpy je možné považovať len ako dočasné riešenie do doby vybudovania verejnej kanalizácie

#### **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:**

**Zájmové pozemky parc. č. 16966/2, 16966/14 a 16966/15 k. ú. Trnávka sa nachádzajú v území, pre ktoré sa spracováva územný plán zóny Trnávka, Krajná – Bočná (ďalej len „ÚPD-Z“), obstarávateľom je MČ Bratislava – Ružinov. Ďalej upozorňujeme, že MČ Bratislava – Ružinov 19. 10. 2010 vydala rozhodnutie o stavebnej uzávere pre územie vymedzené uvedeným pripravovaným územným plánom pod č. j. SÚ/CS 4314/2010/7/HAN. 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, zakazuje sa nová stavebná činnosť navrhovaná v rozpore s pripravovaným ÚPD-Z vo vymedzenom území. Nezakazuje sa a ani neobmedzuje stavebná činnosť, ktorá je v súlade s platným Územným plánom hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 a nie je v rozpore s pripravovaným ÚPD-Z“.**

V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov je do výhľadu **uvažované s výstavbou vonkajšieho dopravného polookruhu Galvaniho ul. – Lamač, ktorého súčasťou je súbežná obslužná komunikácia trasovaná z jeho východnej strany.** Aj keď samotný objekt rodinného domu umiestňovaný na parc. č. 16966/14 nie je predmetnou dopravnou stavbou priamo dotknutý, je ňou (konkrétne uvedenou súbežnou komunikáciou) dotknutá severozápadná časť pozemku parc. č. 16966/2. **Uvedenú dopravnú stavbu** (jej riešenie je súčasťou aj t. č. spracovávaného ÚPN Z Trnávka, Krajná – Bočná, ktorý obstaráva MČ Bratislava Ružinov) **je potrebné rešpektovať.**

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.

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 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 – OUP, ODP