

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

IC.SK, s.r.o.
Žilinská 16
817 78 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
30.11.2010

Naše číslo
MAGS ORM 59008/10-366962

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
28.02.2011

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

investor:	Jana a Rudolf Čierny, [redacted]
investičný zámer:	Novostavba rodinného domu v horskom parku, ul. francúzskych partizánov, Bratislava
žiadosť zo dňa:	30.11.2010, doplnené 23.12.2010
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Mgr. arch. Miloš Juráni, Ing. arch. Július Toma
dátum spracovania dokumentácie:	06/2010, na výkresoch je dátum 04/2008

Mestská časť Bratislava – Staré Mesto ako príslušný stavebný úrad svojim rozhodnutím č. 5182/57769/2010/URS/Pr/Jan zo dňa 13.12.2010 uznala vinných zo spáchania priestupku podľa § 105 ods. 3 písm. b/ stavebného zákona Ing. Rudolfa Čierneho a Ing. Janu Čiernu za to, že „Rodinný dom na ulici Fr. Partizánov“ v Bratislave začali realizovať v čase 03/2010 – 08/2010 bez právoplatného stavebného povolenia. Na základe uskutočneného štátneho stavebného dohľadu boli stavebné práce zastavené. Zrealizovaná bola takmer kompletná retenčná nádrž a časť oporného múru, ktorý má byť súčasťou podzemnej garáže.

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu rodinného domu určeného pre jednu štvorčlennú rodinu. Dom má dve nadzemné podlažia, na 1. NP je navrhnutá garáž pre dve autá, technické priestory, schodisko, kuchyňa, jedáleň a obývací izba s terasou. Na 2. NP sú dve detské izby, spáľňa, šatník, hygienické zariadenia a terasy, ktoré sú prístupné z izieb. Novostavba je v úrovni 2. NP prestrešená plochou strechou.

Pozemok sa nachádza na nároží ulíc Francúzskych partizánov a Majakovského, je prístupný zo severozápadnej strany súkromnou prístupovou cestou umiestnenou na vlastnom pozemku, ktorá bude určená pre prístup peších i vjazd automobilov.

Nároky statickej dopravy sú riešené na vlastnom pozemku v prednej časti prízemí objektu v priestoroch určených pre garážovanie dvoch automobilov.

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:

Laurinská 7 II. poschodie

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

Posúdenie investičného zámeru 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. 2830/12 funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód 102 (tabuľka C.2.102 v prílohe listu).

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.

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.);

Zámer: v súlade

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta

Záujmový pozemok je súčasťou územia kompaktného mesta, kde je potrebné:

Zohľadniť a rešpektovať:

- charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou,
- charakteristickú štruktúru územia mestských víl a rodinnej zástavby v priestore ulice Fraňa Kráľa, Palisád, Mudroňovej, v zónach Slavín, Machnáč, Bôrik a „Westend“, ktorá spolu s prírodným reliéfom tvorí základ veduty mesta,

Rešpektovať v kompozícii mestskej štruktúry pre riešenie potenciálnej zástavby:

- **v obalovom priestore (územia s limitom výšky zástavby 21 m) vymedzenom:** Petržalským nábrežím medzi Novým a Starým mostom, ďalej telesom Nového mosta po začiatok násypu, spojnicou s Viedenskou cestou a protipovodňovou hrádzou, protipovodňovou hrádzou po kanál, spojnicou kanála po cintorínsku kaplnku podhradského cintorína, zaústením Riznerovej ulice do Fialkového údolia, ďalej ulicami Riznerova – Radvanská – V Záhradách – Jančova – Mudroňova – Červený kríž – Búdková - Hroboňova – Prokopa Vefkého – Lesná – Gorazdova – Langsfeldova – prechod na Pražskú – Jaskový rad – Dobsinského – Pionierska – Smrečianska – Šancová – Račianske mýto – Legionárska – V. Karadžiča – Čulenova, ďalej spojnicou Čulenovej a vyústenia mosta Apollo v pokračovaní nábrežím Dunaja na Petržalskej strane – kolmo na Kočánkovu po hrádzu - Klokočova po Starý most a späť po nábrežie Dunaja:

je potrebné osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta;

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územia**. 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 súčasne 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.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2001, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 609/2001 zo dňa 28.06.2001, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 7/2001.

- **Parcela č. 2830/12**, na ktorej sa nachádza plánovaný investičný zámer, patrí v zmysle uvedenej dokumentácie do **sektoru č. 30**.

SEKTOR č. 30:

ZÁVÄZNÁ ČASŤ:

VYMEDZENIE SEKTORA: Územie je vymedzené Novosvetskou ulicou, ulicou Francúzskych partizánov a pozemkami rodinných domov. Presné vymedzenie sektora je graficky vyjadrené vo výkresoch.

FUNKCIA:

- **Funkčné využitie územia:**
Prevládajúca funkcia - bývanie
Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť
- **Nepripustné funkčné využitie územia:**
Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore neprípustné.

zámer: bývanie – v súlade;

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**
rodinný dom - samostatne stojaci

zámer: rodinný dom samostatne stojaci – v súlade;

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela:** 10 árov
- zámer: 1075 m² (podľa listu vlastníctva 1071 m²) – v súlade;**
- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územia**. 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 súčasne 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.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2001, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 609/2001 zo dňa 28.06.2001, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 7/2001.

- **Parcela č. 2830/12**, na ktorej sa nachádza plánovaný investičný zámer, patrí v zmysle uvedenej dokumentácie do **sektoru č. 30**.

SEKTOR č. 30:

ZÁVÄZNÁ ČASŤ:

VYMEDZENIE SEKTORA: Územie je vymedzené Novosvetskou ulicou, ulicou Francúzskych partizánov a pozemkami rodinných domov. Presné vymedzenie sektora je graficky vyjadrené vo výkresoch.

FUNKCIA:

- **Funkčné využitie územia:**
Prevládajúca funkcia - bývanie
Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť
- **Nepripustné funkčné využitie územia:**
Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore neprípustné.

zámer: bývanie – v súlade;

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**
rodinný dom - samostatne stojaci

zámer: rodinný dom samostatne stojaci – v súlade;

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela:** 10 árov
- **zámer: 1075 m² (podľa listu vlastníctva 1071 m²) – v súlade;**
- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov

POTREBA SPRACOVANIA PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIE PRÍSTUPOVEJ KOMUNIKÁCIE A TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY K ÚZEMNÉMU KONANIU:

K územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu je potrebné spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie a technickej infraštruktúry pre bezprostredne dotknuté parcely v sektore a v návaznosti na okolité sektory. Zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu.

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

s dodatočným povolením stavby:	Novostavba rodinného domu v Horskom parku, ul. Francúzskych partizánov, Bratislava
na parcelách číslo:	2830/12
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Slavín A6, sektor č. 30
miesto stavby:	nárožie ulíc Francúzskych partizánov a Majakovského, Bratislava

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:

- upozorňujeme na formálnu chybu v názve stavby v časti B1 Súhrnná technická správa – miesto stavby;

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 § 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 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;

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.

Záväzné stanovisko 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 architektonicko – stavebnú časť, sprievodnú správu a súhrnnú technickú správu sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1 x projektová dokumentácia - profesie

1x kópia tab. C.2. 102;

1x potvrdené - C 01 celková situácia územia M 1:500, E 05 Pohľady bočné;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku +
+ príloha – 1x potvrdené - C 01 celková situácia územia M 1:500, E 05 Pohľady bočné;
Magistrát OUP, ODP, archív;