

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

MINARO – projektová a inž. činnosť
Rajecká 12
821 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 60259/10-382610 Ing. arch. Labanc / 59356213 12. 09. 2011

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

investor:			
investičný zámer:	z rodinné domy – novostavby s prenajímateľnými kancelárskymi priestormi		
žiadosť zo dňa:	22. 12. 2010	doplnená dňa:	18. 07. 2011 a 12. 08. 2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie		
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie		
spracovateľ dokumentácie:	Erlis s.r.o., Rybníčná 40, Bratislava		
dátum spracovania dokumentácie:	11. 2010 (doplnená 05. 2011)		

Predložená dokumentácia rieši: areál obsahujúci dva rodinné domy s prenajímateľnými administratívnymi priestormi (v dokumentácii označené ako SO 01 a SO 02 resp. rodinný dom A a rodinný dom B) a dva pôvodné rodinné domy, ktoré budú rekonštrukciou upravené na objekt s bytom pre správcu areálu (SO 03) a na objekt so skladom náradia, skladom záhradného nábytku, a priestormi zázemia (SO 04). Navrhované objekty sú dvojpodlažné, nepodpivničené a zastrešené valbovými strechami. Na prízemí objektu SO 01 sa nachádzajú spoločné vstupné priestory, vstavané administratívne priestory na prenajímanie a garáž, na 2. np. je riešený 3-izbový byt. V objekte SO 02 sú na prízemí navrhnuté spoločné vstupné priestory, administratívne priestory na prenajímanie a garáž, na 2. np. je riešený 2-izbový byt. Oba pôvodné RD sú prízemné, jedno a dvojizbové s príslušenstvom, budú zrekonštruované na spomínané účely. Súčasťou stavby sú areálové komunikácie, parkovacie miesta, uličné oplotenia a sadové úpravy. Areál je dopravne napojený na ulicu Krajná a na ulicu Stredná, v riešení je uvažované s ponechaním 1,5m širokej územnej rezervy pre výhľadové rozšírenie Krajnej ulice. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť 2 parkovacími miestami v garážach vstavaných v objektoch SO 01 a SO 02 a 8 miestami na spevnených plochách na teréne, na pozemku stavby. Celková plocha riešeného pozemku je 1476,0 m², celková zastavaná plocha v areáli je 354,2 m², spevnené plochy areálu 412,1 m², plocha zelene areálu 672,4 m², celková úžitková plocha všetkých objektov areálu je 411,8 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 zájmové parcely č. **16976/3, 4, 5, 11**, stanovuje funkčné využitie územia: **malopodlažná zástavba obytného územia, kód 102**, t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a malopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci cha-

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

rakter prostredia - malopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou neprípúšťať. 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:

- 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 opravovními a pod.)

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. 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 potrebné 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 území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Predmetný pozemok je súčasťou širšieho územia, pre ktoré je spracovaný a v súčasnosti sa prerokúva ÚPN zóny **Trnávka, Krajná – Bočná** (upravený návrh).

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	2 rodinné domy – novostavby s prenajímateľnými kancelárskymi priestormi
na parcele číslo:	16976/3, 4, 5, 11,
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	ulice Krajná a Stredná

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- v projekte pre územné rozhodnutie upraviť dispozíciu navrhovaných rodinných domov tak, aby bytové jednotky boli konštrukčne oddelené od administratívnych priestorov – nie je možné aby jednotlivé miestnosti bytu boli priamo prístupné zo spoločných vstupných a komunikačných priestorov

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- oplotenie navrhovanej stavby (umiestňované do územnej rezervy pre rozšírenie priľahlej Krajnej ul.) žiadame považovať za stavbu dočasnú – do doby zrealizovania uvedeného rozšírenia, resp. schválenia vyššie uvedeného ÚPN – Z Trnávka – Krajná, Bočná (v prípade, že sa v rámci jeho dopravného riešenia nepotvrdí potreba zachovania územnej rezervy pre rozšírenie Krajnej ul. na pozemkoch navrhovanej stavby)

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; dôležitá je revitalizácia zelene na mieste asanovaných jestvujúcich budov resp. ich častí, jej realizáciu je potrebné dôsledne preukázať v kolaudačnom konaní
- 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:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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).

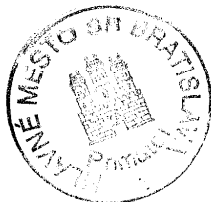
Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

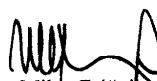
Toto záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 60259/10-382610 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k

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).

Platnú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
dokumentácia (neplatná)
tabuľka -- funkčné využitie územia – kód 102

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