



PETRING, s.r.o.
Nám. Hraničiarov 6/B
851 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
12.06.2020 MAGS OUIK 52457/20-355558 Ing. arch. Simonidesová /514 27.08.2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	Rodinný dom, Lesná ulica, parc. č. XXXXXXXXXXXXX, k. ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	12.06.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Hana Királyová autorizovaný architekt 1295AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2020

Predmetom projektovej dokumentácie je výstavba samostatne stojaceho rodinného domu na pozemku stavebnícky, ktorý sa zvažuje smerom od ulice do hĺbky pozemku. V súčasnosti stojí na pozemku schátraná garáž, ktorá bude pred výstavbou asanovaná.

Rodinný dom obdĺžnikového pôdorysu o rozmeroch max. 8,96 m x 12,60 m je osadený vo vzdialenosti 6 m od hranice komunikácie. Navrhnuté má dve nadzemné podlažia bez podpivničenia, umiestnená je v ňom jedna bytová jednotka s celkovou úžitkovou plochou 186,47 m². Na 1. NP je vstup, obývacia izba s jedálňou, kuchyňa, izba, hygienické príslušenstvo, technická miestnosť. Na 2. NP je nočná časť domu – 4 izby, šatník, hygienické príslušenstvo. Terasa s dreveným roštom na teréne s rozmermi 4,0 m x 7,5 m, priliehajúca k objektu zo severnej strany, nie je stavebne spojená s objektom rodinného domu. Konštrukčne je objekt riešený ako drevodom, zastrešený je sedlovou strechou so sklonom strechy 25° a výškou hrebeňa +8,43 m.

Úroveň ± 0,00 = 213,85 m n. m. Oplotenie je od komunikácie navrhnuté čiastočne ako murované pre osadenie meracích zariadení a umiestnenie nádob na komunálny odpad prevažne s kovovou výplňou polí do výšky 1,5 m.

Výmera riešeného pozemku: 605 m², zastavaná plocha objektom: 112,90 m², plocha zelene: 406,10 m².

Vstup a vjazd na pozemok je navrhovaný z Lesnej ulice Statická doprava je riešená na pozemku pred objektom, kde je vytvorená spevnená plocha s 3 odstavňými stojiskami.

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 a ods. 4, § 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 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 (ÚPN – Z).

Záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, sú v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie, súčasťou sektoru č. 86.

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

SEKTOR Č. 86 - záväzné regulatívy :

FUNKCIA:

- **Funkčné využitie územia:**

Prevládajúca funkcia – bývanie

Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 70% objektov sektoru.

Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť

investičný zámer - rodinný dom so 100% podielom funkcie bývania – v súlade

- **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 nepripustné.

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**

rodinný dom - samostatne stojaci

investičný zámer - rodinný dom s jednou bytovou jednotkou – v súlade

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela:**

rodinný dom - 6 árov

investičný zámer: 605 m² – v súlade

- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: 15 árov**

- **Index zastavanej plochy objektom: 0,30**

investičný zámer: 0,186 (112,90 m²/605 m²) – v súlade

- **Index prírodnej plochy: 0,60**

investičný zámer: 0,671 (406,10 m²/605 m²) – v súlade

investičný zámer: 0,621 (bez plochy drevenej terasy: 376,10 m²/605 m²) – v súlade

- **Maximálna podlažnosť:**

2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie alebo podkrovia

Výška zástavby musí byť prispôbená okolitej zástavbe.

investičný zámer: dve nadzemné podlažia – v súlade

- **Stavebná čiara:**

Určená existujúcou zástavbou

investičný zámer rešpektuje, objekt je osadený 6 m od komunikácie Lesná

SMERNÁ ČASŤ:

DOPRAVA, STATICKÁ DOPRAVA: Komunikácia Lesná ulica je navrhnutá ako komunikácia f.tr. C3 a vychádza z kategórie MO 8/30 s jednostranným chodníkom š. 1,5 m. Celková šírka komunikácie aj s chodníkom má byť 9,0 m.

Garáže a parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku.

investičný zámer: statická doprava je riešená podľa normatívnych požiadaviek na vlastnom pozemku – v súlade

Predložený investičný zámer je v súlade s územným plánom zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6.

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

so stavbou:	Rodinný dom, Lesná ulica, parc. č. xxxxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto, Bratislava
na parcelách číslo:	parc. č. xxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna A6, sektor č. xxxx
miesto stavby:	Lesná ulica, 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:

- Objekt je od hranice pozemku parc. č. xxxxx vzdialený 2,0 m. Takéto osadenie navrhovaného objektu od susedného pozemku je možné povoliť so súhlasom vlastníka tohto pozemku.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Vjazd na pozemok riešiť jedným vjazdom v súlade s platnými normami.
- Statickú dopravu riešiť pre rodinný dom s 1 bytovou jednotkou v počte 3 odstavné stojiská na vlastnom pozemku.
- Statickú dopravu riešiť výlučne pre osobné automobily podskupiny O2.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- Nezasahovať do pozemku parc. č. xxxxx (navrhovaným oplotením, umiestnením nových meracích zariadení a zberných nádob na odpad), ktorý je potrebné zachovať ako rezervu na rozšírenie komunikácia Lesná ulica na celkovú šírku 9,0 m v súlade s ÚPN – Z.
- Riešenie stanovišťa zbernej nádoby/kontajnera alebo miesto vyhradené na umiestnenie zbernej nádoby/kontajnera a odvoz komunálneho odpadu (OLO) riešiť v súlade so Všeobecným záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/2020 z 25. júna 2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
- Otváranie brány pri vjazde zabezpečiť tak, aby vozidlá neobmedzovali dopravu.
- Stavebné úpravy prístupových komunikácií a chodníkov, ako aj prípadné dopravné značenie, riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie a chodníkov.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

Upozornenie:

- 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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Ďalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto SR 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 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdené – 04.Situácia, M 1:200; 05. 1. NP, M 1:100; 07. Rez. M 1:100; 08. Pohľady, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1 x potvrdené – 1 x potvrdené – 04.Situácia, M 1:200; 05. 1. NP, M 1:100; 07. Rez. M 1:100; 08. Pohľady, M 1:100

Magistrát ODI, archív