

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Realiz a.s.**  
**Ružová dolina 24**  
**821 09 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM 54778/11-365539 Ing.arch.Hanulcová 13.12.2011

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

investor:	<b>Realiz a.s., Ružová dolina 24, Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Rodinný dom A a rodinný dom B</b>
žiadosť zo dňa:	27.09.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>BEEF s.r.o., Bratislava, Ing. arch. Radoslav Buzinkay, autorizovaný architekt</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2010</b>
doložené doklady:	<b>stanovisko MČ Bratislava – Záhorská Bystrica</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** výstavbu dvoch samostatne stojacich rodinných domov A a B určených na rodinné bývanie a vybudovanie spevnených plôch. Spevnené plochy budú slúžiť pre prístup a parkovanie pred rodinnými domami.

Rodinný dom A je navrhovaný ako nepodpivničený s dvomi nadzemnými podlažiami a samostatnou garážou. Pôdorysne má tvar obdĺžnika s rozmermi 28,995m x 7,378m, v užšej časti š = 3,860m. Zastrešenie objektu je riešené pultovou a plochou strechou, ktorá bude z časti pochôdzna, t.j. je riešená ako „obrátaná“ plochá strecha s vodotesnou a tepelnou izoláciou.

Celková plocha pozemku RD A = 601,9m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha = 146,3m<sup>2</sup>, t.j. 24,3% z celkovej zastavanej plochy pozemku

Spevnené plochy = 116,2m<sup>2</sup>, t.j. 19,3% z celkovej zastavanej plochy pozemku

Počet bytov = 1

Počet izieb = 4

Rodinný dom B je riešený ako zrkadlový obraz rodinného domu A. rodinný dom B je umiestnený na mierne svažitom pozemku v lokalite Krče – Pod vrškami.

Celková plocha pozemku RD B = 627,5m<sup>2</sup>

Zastavaná plocha = 146,3m<sup>2</sup>, t.j. 23,3% z celkovej zastavanej plochy pozemku

Spevnené plochy = 101,6m<sup>2</sup>, t.j. 16,2% z celkovej zastavanej plochy pozemku

Počet bytov = 1

Počet izieb = 4

Napojenie na inžinierske siete – rodinné domy A a B budú prostredníctvom novovybudovaných prípojkov vody, plynu, splaškovej kanalizácie a rozvodov NN napojené na verejné rozvody inžinierskych sietí. Odvedenie dažďových vôd bude riešené cez retenčnú nádrž do dažďovej kanalizácie. Dopravné napojenie je riešené na komunikačný systém v danej lokalite. Statická doprava je riešená v garáži rodinného domu a na spevnenej ploche na vlastnom pozemku.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59356235	02/59356446	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

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, 2007 v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely, k. ú. Záhorská Bystrica, je v záväznej časti definované funkčné využitie územia:

**- málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, C**

**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.

**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 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 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. Predložený investičný zámer nie je v rozpore s územným plánom zóny **Záhorská Bystrica – Krče** schváleným uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č.485/2006 zo dňa 13.09.2006 vyhláseným všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 2/2006.

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

s umiestnením stavby:	<b>Rodinný dom A, Rodinný dom B</b>
na parcele číslo:	<b>RD „A“ - 2659/437, 2659/438, 2659/439, 2659/441, 2659/442, 2659/443 a 2426/4, 2426/5, 2426/6 RD „B“ – 2659/105, 2659/133, 2659/436, 2659/437, 2659/440, a 2426/1, 2426/4</b>
v katastrálnom území:	<b>Záhorská Bystrica</b>
miesto stavby:	<b>lokality Krče, Donská 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:**

- 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 § 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 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:**

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie 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 v znení neskorších predpisov (stavebný zákon).

Z dokumentácii sme si ponechali časť Architektúra a časť Doprava, ostatné časti projektovej dokumentácie Vám v prílohe zasielame.

S pozdravom



Miloslav Ftáčnik  
primátor

Príloha – potvrdená situácia + zvyšné časti projektovej dokumentácie RD A a RD B – statika, elektroinštalácia, zdravotníctva, plynoinštalácia, vykurovanie, požiarňa ochrana, architektúra- oplotenie a POV

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica  
Magistrát – OUP, ODP