

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Jurásková

Váš list číslo/zo dňa
11.12.2012

Naše číslo
MAGS ORM 57219/12-452517

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
25.02.2013

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

investor:	Herceg a Hercegová Hájek
investičný zámer:	5 rodinných domov, Bartókova ulica, parc. č. 2415/1,2,3,4, 2416/1,2, 2408/32, 2410/1, Bratislava
žiadosť zo dňa :	11.12.2012, doplnená 21.01.2013, 21.02.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ART OF SPACE, s.r.o., Michalská 7, Bratislava Ing. arch. Roman Hájek autorizovaný architekt 1192AA
dátum spracovania dokumentácie:	február 2013

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu piatich samostatne stojacich rodinných domov A,B,C,D,E v lokalite Machnáč v strmom svahu na 8 pozemkoch parc. č. 2415/1,2,3,4, 2416/1,2, 2408/32, 2410/1 s celkovou plochou 3727 m². Na pozemkoch sa nachádzal rodinný dom, sklad a garáž, ktoré boli asanované. Stavba je rozdelená na stavebné objekty SO 101 – SO 114 (SO 101 – SO 105 sú samotné rodinné domy). V každom rodinnom dome je umiestnená jedna bytová jednotka, objekty sú zastrešené plochými strechami. V súčasnosti ako prístup k parcelám slúži jestvujúci zjazdový chodník šírky 3,0 m medzi bytovými domami na Bartókovej č. 2 a 4. Namiesto zjazdového chodníka bude vybudovaná prístupová komunikácia (na pozemkoch vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy), ktorá bude na súkromných pozemkoch pokračovať ako vnútroareálová komunikácia na prístupnenie navrhovaných rodinných domov.

Vnútroareálová komunikácia (SO 106) o šírke vozovky 4,0 m, dĺžky 62,06 m, funkčnej triedy D1, od verejnej (prístupovej) komunikácie bude oddelená bránou. Pred vjazdom do areálu, oddelenom od verejnej – prístupovej komunikácie vznikne plocha, ktorej ukončenie pod chodníkom obytného domu č. 4 umožní obracanie sa vozidiel, ako aj vozidiel na odvoz odpadu. Kontajnery na odpad sú navrhnuté na okraji vjazdu na súkromné pozemky a prístupné sú z verejnej komunikácie. Pozdĺžny sklon je daný konfiguráciou terénu, k domom D a F má komunikácia max. sklon 13,96 %. Zjazdnosť je v tomto úseku zabezpečená jej prestrešením (SO 109) v celkovej dĺžke 28,6 m. Pohyb chodcov od rodinných domov bude po novej vnútroareálovej komunikácii v pokračovaní na prístupovú komunikáciu. Odvodnenie vnútroareálovej komunikácie, nádvoria a spevnených plôch sa navrhuje cez UV3 a 3 záchytné žľaby do vnútornej dažďovej kanalizácie a odtiaľ do zberných nádrží, kde sa bude sústreďovať aj dažďová voda zo striech a spevnených plôch. Voda bude určená na zavlažovanie zelene na pozemkoch rodinných domov.

SO 101 - Rodinný dom A má samostatný nástup z príjazdovej komunikácie z Bartókovej ulice. Má navrhnuté jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie. Na 1. PP sa nachádza obývací izba, kuchyňa s jedálňou a kúpeľňa s WC, na 1. NP sú navrhnuté 2 izby, kúpeľňa s WC a kotolňa. Na 2. NP sa nachádza garáž, čiastočne prestrešené exteriérové parkovanie, zádverie vstupu so schodiskom a výťahom, hobby miestnosť, na 3. NP - ustúpenom sa nachádza predsieň, spálňa a kúpeľňa s WC.

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

SO 102 – Rodinný dom B je priamo prístupný z nástupu do areálu popri SO 106. Má navrhnuté jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia. Na 1. PP sa nachádza garáž, šatník, chodba, WC so sprchou a hobby miestnosť, na 1. NP je riešené zádverie, schodisko s výťahom, kuchyňa, jedáleň, obývací priestor, špajza, WC, na 2. NP sú umiestnené 3 samostatné izby, WC s kúpeľňou a kotoľňou, samostatná spálňa so šatníkom a kúpeľňou s WC.

SO 103 – Rodinný dom C je prístupný zo spevnených plôch - chodníka alebo z vnútroareálovej komunikácie. Má navrhnuté dve podzemné podlažia a dve nadzemné podlažia. Na 2. PP sa nachádza hobby priestor a WC so sprchou, na 1. PP je umiestnená garáž, kotoľňa, práčovňa, izba s WC a kúpeľňou. Na 1. NP je riešený vstup, schodisko s výťahom, obývací priestor, jedáleň, kuchyňa, špajza, WC, na 2. NP sa nachádzajú 2 izby a kúpeľňa s WC.

SO 104 – Rodinný dom D je prístupný z vnútroareálovej komunikácie. Má navrhnuté jedno podzemné a dve nadzemné podlažia. Na 1. PP sa nachádza obývací priestor, kuchyňa, jedáleň, komora, kotoľňa s práčovňou, WC. Na 1. NP je riešený vstup, garáž, schodisko s výťahom, spálňa so šatníkom a kúpeľňou, na 2. NP sú umiestnené 2 izby, WC a kúpeľňa.

SO 105 – Rodinný dom E je prístupný z vnútroareálovej komunikácie. Má navrhnuté jedno podzemné a dve nadzemné podlažia. Na 1. PP sa nachádza obývací priestor, jedáleň, kuchyňa a WC, na 1. NP sú umiestnené 2 izby, WC, kúpeľňa a samostatná izba so šatníkom a s kúpeľňou. Na 2. NP je riešený vstup, schodisko s výťahom, WC, kotoľňa, garáž.

Výpočet statickej dopravy je spolu pre 5 rodinných domov, podľa ktorého je potreba 11 odstavných stojísk, navrhovaných je spolu 12 odstavných stojísk:

SO 101: na 2.NP - garáž pre 1 vozidlo a čiastočne prestrešené exteriérové parkovanie, s možnosťou parkovania 3. vozidla pred objektom;

SO 102, SO 103: na 1. PP-garáž pre 2 vozidlá, vedľa objektu je spevnená plocha pre parkovanie 3. vozidla;

SO 104: na 1. NP - garáž pre 2 vozidlá, s možnosťou parkovania 3. vozidla pred objektom;

SO 105: na 2. NP - garáž pre 2 vozidlá, s možnosťou parkovania 3. vozidla pred objektom;

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 zóny Machnáč, zmeny a doplnky rok 2002, schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva č. 111/2003 zo dňa 26.06.2003. Záväzná časť je vyhlásená Všeobecným záväzným nariadením hl. m. SR Bratislavy č. 2/2003 zo dňa 26.06.2003 s účinnosťou 01.08.2003.

Parcely č. 2415/1,2,3,4, 2416/1,2, 2408/32, 2410/1 patria v uvedenej dokumentácii do sektoru č.7-11/21. Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

SEKTOR Č. 7-11/21

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.

- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania:** rodinný dom samostatne stojaci.

zámer: objekty A,B,C,D,E - rodinný dom samostatne stojaci – v súlade

- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie

- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba

zámer: objekty A,B,C,D,E - novostavba – v súlade

- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**

- **minimálna:** 600 m²

zámer: A – 744,5m², B – 867,1m², C – 681,0m², D – 631,0m², E – 645,2m² - v súlade

- **maximálna:** 1500 m²

- **index zastavanej plochy:** 0,20

zámer: A - 0,197, B – 0,159, C – 0,197, D – 0,197, E – 0,183 – v súlade

- **index prírodnej plochy:** 0,65

zámer: A - 0,688, B - 0,703, C - 0,778, D - 0,702, E - 0,718 – v súlade

- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované

zámer: A – 1. PP + 2. NP +1 ustúpené podlažie; B – 1. PP + 2. NP; C – 2. PP (jedno vnímateľné nad terénom) + 2. NP; D - 1. PP + 2. NP; E – 1. PP + 2. NP

- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami

zámer: čiastočne zasahujú interakčné línie na pozemok prislúchajúci objektu SO 103, stavba rodinného domu ich svojim umiestnením rešpektuje

- **doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v návaznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdovými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

zámer: prístupová komunikácia funkčnej triedy D1 (riešená medzi obytnými domami Bartókova 2 a 4) je riešená samostatným konaním

- Rezervovať územie pre - trafostanicu T4.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	5 rodinných domov, Bartókova ulica, parc. č. 2415/1,2,3,4, 2416/1,2, 2408/32, 2410/1, Bratislava
na parcelách číslo:	2415/1,2,3,4, 2416/1,2, 2408/32, 2410/1
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Machnáč, sektor č. 7-11/21
miesto stavby:	Bartókova 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:

- vzájomne časovo koordinovať výstavbu prístupovej komunikácie a piatich samostatne stojacich rodinných domov;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- podľa ÚPN-Z Machnáč, sektor č. 7-11/21 k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu (5 rodinných domov) je potrebné spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie (verejná prístupová komunikácia Bartókova ulica) a technickej infraštruktúry v celom sektore v nadväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na stavbu;
- „SO 106 - Objekt smetníkov a merania energií“, žiadame umiestniť, tak aby nezasahoval do verejnej prístupovej komunikácie Bartókova ulica;
- statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku, v počte 3 odstavné stojiská pre každý rodinný dom;
- žiadame tretie odstavné stojisko (pred objektom) pre “SO101 – Rodinný dom A“, riešiť tak, aby nezasahovalo do navrhovanej verejnej prístupovej komunikácie Bartókova ulica, ktorá je predmetom samostatnej dokumentácie;
- „SO 107 - Vnútroareálová komunikácia“ žiadame nezaraďovať do siete miestnych komunikácií;

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;

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 časti Protipožiarne zabezpečenie stavby je odlišné značenie podlažnosti domov A a E;

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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 – 1 x sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r .
primátor

Príloha: 3 x dokumentácia

1x potvrdené - 02. Zastavovacia situácia, M 1:300, 03. Koordinačná situácia, M 1:300

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 1x potvrdené - 02. Zastavovacia situácia, M 1:300, 03. Koordinačná situácia, M 1:300
Magistrát ODP, archív