

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

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

Váš list číslo/zo dňa  
11.11.2010

Naše číslo  
MAGS ORM 57781/10-356661

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Fenclová  
☎ 59 35 64 31

Bratislava  
09.02.2011

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

investor:	Pavol [redacted] Ľubíčanikova 10, 021 01 Bratislava Jozef [redacted] PhDr. Eva Ondrejčková, Čajkovského 14, 917 08 Trnava
investičný zámer:	Novostavba rodinného domu villa Q
žiadosť zo dňa	11.11.2010
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Studio K.F.A. architecture and design s.r.o. Ing. arch. Norbert Šmondrk
dátum spracovania dokumentácie:	10/2010

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu rodinného domu „villa W“ na Bôriku. Navrhovaný objekt je osadený v svahovitom teréne, má 3 podlažia. Vstupné 1.n.p. bude z úrovne cesty prístupné terénnym schodiskom do vstupného átria. Na 1.n.p. sú navrhnuté: vstupná hala, šatník, wc, schodisko, kuchyňa, jedáleň, obývací izba, terasa.; na 1.p.p.: schodisko, sklady, záhradná miestnosť prístupná len z exteriéru, 3x izba, chodba, kúpeľňa, wc, šatník, práčovňa; na ustupujúcom 2.n.p.: schodisko, chodba, spálňa, šatník, kúpeľňa. Zastavaná plocha objektu je 163,20 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha ustupujúceho 2.n.p. je 81,6 m<sup>2</sup>. Hospodársky prístup (pozemok parc. č. 2150/28) je navrhnutý z obslužnej komunikácie ústiacej do ulice Nad lomom. Statická doprava je zabezpečená na vlastnom pozemku, prístupná z novonavrhovanej komunikácie prepojenia ulíc Údolná – Hrebendova, v celkovom počte 2 parkovacie miesta, na spevnenej ploche pred objektom; na občasnú státiu je možné využiť spevnenú rampu.

**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 záujmové parcely č. 2150/18, 2150/28, stanovuje územný plán funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód 102 (tabuľka C.2.102 v prílohe listu).

**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.

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

**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 umiest. stavieb ver. 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. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

- **kód S:** rozvojová plocha je situovaná na území, pre ktoré je spracovaná a schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. V tomto prípade je regulácia intenzity využitia územia stanovená záväzne.

**Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu zóny Kráľovské údolie – Bôrik,** schválenému uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 13/2010 zo dňa 11.03.2010 vyhlásenému všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 1/2010 zo dňa 11.03.2010.

#### **Sektor č. 10/7-1**

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania:

funkčné využitie : bývanie

stavebná činnosť : novostavba

typologický druh zástavby : RD-S

maximálna podlažnosť : 1 nadzemné podlažia +1podkrovie

index zastavanej plochy : 0,15

index prírodnej plochy : 0,75

koeficient stavebného objemu RD : K max. = 7,5 – 8,0

komunikácie : pešie prepojenie medzi Bôrikom a novovytvorenou komunikáciou pod Bôrikom popri JV okraji v kontakte so sektorom 10/16-3.

Minimálna veľkosť stavebného pozemku RD:

novovytvorená parcela : 1000 m<sup>2</sup>

pôvodná parcela : 600 m<sup>2</sup> (- - -)

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

s umiestnením stavby:	<b>Novostavba rodinného domu villa Q</b>
na parcele číslo:	<b>2150/15, 2150/28</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Na Bôriku</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:**

- statickú dopravu požadujeme riešiť na vlastnom pozemku podľa funkčného využitia objektu (upozorňujeme: statická doprava je riešená s prístupom z navrhovanej komunikácie prepojenie ulíc Údolná – Hrebendova). V ďalšom stupni PD žiadame doplniť výpočet statickej dopravy podľa STN 73 6110.
- rešpektovať a držať rezervu na navrhovanú komunikáciu „Prepojenie ulíc Údolná – Hrebendova“ (investor MČ - Bratislava - Staré Mesto) v súlade s ÚPN-Z Kráľovské údolie – Bôrik. V ďalšom stupni dokumentácie žiadame zakresliť aj navrhovanú komunikáciu Prepojenie ulíc Údolná – Hrebendova“. Do doby vybudovania komunikácie Údolná – Hrebendova, bude dopravné napojenie RD cez SO-03 Hospodársky vstup.

**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 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:**

Podľa ÚPN-Z Bôrik je parcela č. 2150/28 dotknutá plánovanou trasou nosného systému – MHD, trasou A.

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 57781/10-356661 platí po dobu platnosti schválenej územno-plánovacej 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 (§ 140b ods. 3 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik  
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, MB OUP, ODP