



Frolkovičová

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
23.10.2015 MAGS OUIIC 55420/15-358623 Ing. arch. Simonidesová /514 12.01.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Veselka, Veselková
investičný zámer:	Rodinný dom, Prvosienková ulica, parc. č. 4449/1,2,4, 4450, Bratislava
žiadosť zo dňa:	23.10.2015, doplnená 10.12.2015 mailom na ODI
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Michal Rožník autorizovaný architekt 0121AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2015

K investičnému zámeru: „Rodinný dom, Prvosienková ulica, parc. č. 4449/1,2,4, 4450, Bratislava“ bolo dňa 15.05.2014 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. j. MAGS ORM 43499/14-36613.

Podľa ÚPN-Z Machnáč mali byť susedné pozemky v kontakte so záujmovou parcelou, rovnako ako aj pozemok parc. č. 4449/3, prístupné cez pozemok parc. č. 4449/2 (navrhovaná komunikácia Prvosienková - vetva 1 – vedená pozdĺž interakčnej línie, dĺžky 70,0 m, funkčnej triedy D1, šírky 4,0 m). Z uvedeného dôvodu bola táto vetva komunikácie vedená v pôvodnom návrhu cez pozemok parc. č. 4449/2 vo vlastníctve staviteľov. Sprístupnenie predmetných pozemkov pomocou vetvy 1 však stratilo opodstatnenie - zo susedných pozemkov bol vytvorený jeden veľký pozemok prístupný priamo z komunikácie Prvosienková a zadný pozemok parc. č. 449/3 bude sprístupnený pomocou vetvy 2 vedenej cez pozemok parc. č. 4449/6. Navyše je cez pozemok parc. č. 4449/2 navrhnutá interakčná línia ako súčasť prvkov ekologickej stability, čo predstavuje nestavebnú plochu.

Z uvedeného dôvodu je podaný mierne upravený návrh, ktorý pozemok, pôvodne určený pre komunikáciu, ponecháva ako prírodnú plochu navrhovaného rodinného domu. Predložené riešenie ponecháva pôvodné hmotovo priestorové riešenie aj umiestnenie samotného objektu rodinného domu – minimálne mení zastavanú plochu objektom z pôvodných 268,80 m² na 258,50 m², plochu zelene zvyšuje z 885,7 m² na 910,60 m² a minimálne dvíha výšku atiky z 7,70 m na 8,00 m.

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu rodinného domu s jednou bytovou jednotkou na pozemku vo vlastníctve investora, ktorý je toho času nezastavaný. Rodinný dom s prístupom z miestnej komunikácie Prvosienková ulica, má navrhnuté jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia. Na čiastočnom 1. PP sú umiestnené sauna, fitness, WC, skladové a technické priestory. Na 1.NP sa nachádza garáž, vstupná hala, šatník, WC, hosťovská izba s hygienickým príslušenstvom, obývací izba, kuchyňa a sklad. Na 2.NP sú tri izby, dva šatníky, 2 kúpeľne s WC, miestnosť na domáce práce, terasa, balkón. V úrovni 1.NP je navrhnutý vonkajší bazén priamo prepojený s terasou s plochou 35,40 m². Objekt je zastrešený plochou strechou s výškou atiky +8,00 m.

Výmera pozemku pre výpočet záväzných regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania územia je 1361 m² (k dispozícii má investor pozemok o výmere 1470 m², zvyšok je ponechaný pre výstavbu miestnej komunikácie Prvosienková ulica), zastavaná plocha objektom je 258,50 m², podlahová plocha je 546,95 m², obostavaný priestor je 2345,20 m³, plocha zelene je 910,60 m².

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 - Rodinný dom, SO 02 Bazén, SO 03 Oporný múr, SO 04 Spevnená plocha - zámková dlažba, SO 05 Spevnená plocha - veľkorozmerová dlažba, SO 06 Terénne úpravy (členenie stavby v pôvodnom projekte: SO 01 - Rodinný dom, SO 02 Oporné múry, SO 03 Terénne úpravy, SO 04 Bazén).

Dopravné pripojenie je prostredníctvom navrhovanej komunikácie Prvosienkova ulica f. tr. D1, šírky 5,0 m, na ktorú bolo vydané ÚR evid. Pod č. SU-2005/2006/3034/49593/UR-Pt. Spevnené plochy rodinného domu budú pripojené na Prvosienkovu ulicu vjazdom š. 4,6 m. Vjazd bude od komunikácie oddelený obrubníkom s prevýšením 20 mm.

Statická doprava je pre rodinný dom s jednou bytovou jednotkou riešená na vlastnom pozemku - v navrhovanej garáži na 1.NP pre dve vozidlá s možnosťou stáť ďalšieho vozidla na spevnenej ploche pred garážou. Dopravné pripojenie je z Prvosienkovej ulice.

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. 4449/1,2,4, 4450 patria v uvedenej dokumentácii do sektoru č.7-11/12.

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

SEKTOR Č. 7-11/12

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: 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: novostavba – v súlade

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

- **minimálna:** 800 m², len v západnej časti sektoru 600 m²

zámer: 1 361 - v súlade (celková plocha pozemkov vo vlastníctve investora je 1 470 m², zvyšok je ponechaný ako záber plochy pre výstavbu miestnej komunikácie Prvosienková ulica)

- **maximálna:** 1500 m²

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

zámer: 0,19 – v súlade

- **index prírodnej plochy:** 0,65

zámer: 0,67 – 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: jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia – v súlade

- **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: v zmysle grafickej časti ÚPN – Z zasahuje pozemok parc. č. 4449/2 interakčná línia, stavba rodinného domu ju 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 nadväznosti 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 zjazdnými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

zámer: dopravné pripojenie objektu je prostredníctvom navrhovanej komunikácie Prvosienkova ulica funkčnej triedy D1, šírky 5,0 m, na ktorú bolo vydané územné rozhodnutie č. j. SU-2005/2006/3034/49593/UR-Pt.

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rodinný dom, Prvosienková ulica, parc. č. 4449/1,2,4, 4450, Bratislava
na parcelách číslo:	4449/1,2,4, 4450
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Machnáč, sektor č. 7-11/12
miesto stavby:	Prvosienková 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:

- rešpektovať interakčnú líniu v zmysle ÚPN – Z;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- rešpektovať územné rozhodnutie (evid. pod č. SU-2005/2006/3034/49593/UR-Pt) na navrhovanú komunikáciu Prvosienkova ulica f. tr. D1, šírky 5,0 m;

- v súlade s ÚPN-Z Machnáč ponechať rezervu na navrhovanú komunikáciu Prvosienková - rameno 2, dĺžky 140,0 m, f.tr. D1, šírky 4,0 m na sprístupnenie pozemku parc. č. 4449/3.
- do komunikácií a chodníkov nebudú zasahovať navrhované stavebné objekty (rodinných domov) napr. objekt smetníkov a merania energií a taktiež tu nebudú riešené odstavné stojiská pre potreby navrhovaných rodinných domov;
- statickú dopravu riešiť na vlastnom pozemku v plnom rozsahu v súlade s platnou STN (pre rodinný dom s 1 bytovou jednotkou 3 odstavné stojiská);

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;

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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. j. MAGS ORM 43499/14-36613 zo dňa 15.05.2014, ktorého platnosť sa týmto ruší.

Dokumentáciu – 1 x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - 02. Dopravné riešenie, M 1:500; 03. Koordinačná situácia, M 1:250; 06. Pôdorys 1.NP, M 1:200; 09. Rez A-A, B-B, C-C, M 1:200; 10. Pohľady. M 1:200

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 02. Dopravné riešenie, M 1:500; 03. Koordinačná situácia, M 1:250; 06. Pôdorys 1.NP, M 1:200; 09. Rez A-A, B-B, C-C, M 1:200; 10. Pohľady. M 1:200
Magistrát ODI, archív