



RADIO GROUP s.r.o.
Račianska 1523/71
831 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
20.03.2017 MAGS OUIK 40165/17-71603 Ing. arch. Simonidesová /514 15.05.2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	RADIO GROUP s.r.o., Račianska 1523/71, 831 02 Bratislava
investičný zámer:	Rodinné domy Búdková – Holý vrch parc. č. 4292/2,3,4,13,14, 4289/12,29,30,31 Bratislava
žiadosť zo dňa:	20.03.2017, doplnená 28.04.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre vyjadrenie k investičnému zámeru, postačujúca pre vydanie závaz. stanoviska
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Oliver Sádovský autorizovaný architekt 1671AA
dátum spracovania dokumentácie:	15.03.2017, aktualizácia 27.04.2017

Projektová dokumentácia rieši výstavbu 3 samostatne stojacich rodinných domov (objekty A, B, C) vrátane areálovej komunikácie vo svahovitom teréne s prevýšením cca 11 m na 3 samostatných pozemkoch so spoločným prístupom z navrhovaného ramena Búdkovej ulice (pozemok parc. č. 4289/16). Objekty sú v rámci terénu osadené v rôznych výškových úrovniach. Každý objekt má navrhnuté 2 podzemné podlažia, 2 nadzemné podlažia a ustúpené podlažie, v každom sú umiestnené 3 bytové jednotky. V suteréne (na 2. PP) je navrhnutá garáž s technickým zázemím. Na 1. PP a 1. NP sú navrhnuté dva 4-izbové byty priamo prepojené na terén a na 2. NP a ustúpenom podlaží je jedna 5-izbová mezonetová bytová jednotka s terasou. V každom objekte je navrhnutý výťah. Súčasťou riešenia sú aj oporné terasovité múry záhrad ako aj oporné múry príjazdovej cesty a ramena Búdkovej ulice. Objekty sú zastrešené plochými strechami, výška atiky objektov je cca: + 10,25 m od úrovne podlahy 1. NP.

Celková výmera riešeného územia je 2 868,66 m².

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 101 - Objekt A, SO 102 - Objekt B, SO 103 - Objekt C, SO 201 - Spevnené plochy a chodníky objekt A, SO 202 - Spevnené plochy a chodníky objekt B, SO 203 - Spevnené plochy a chodníky objekt C, SO 251 - Sadové úpravy objekt A, SO 252 - Sadové úpravy objekt B, SO 253 - Sadové úpravy objekt C, SO 300 - Prípojka verejného vodovodu, SO 301 - Areálový vodovod objekt A, SO 302 - Areálový vodovod objekt B, SO 303 - Areálový vodovod objekt C, SO 400 - Prípojka jednotnej kanalizácie, SO 401 - Areálová splašková kanalizácia objekt A, SO 402 - Areálová splašková kanalizácia objekt B, SO 403 - Areálová splašková kanalizácia objekt C, SO - 500 Predĺženie verejného plynovodu NTL, SO - 501 Areálový plynovod NTL A, SO - 502 Areálový plynovod NTL B, SO - 503 Areálový

plynovod NTL C, SO 600 - Prípojka Nne, SO 601 – Areálová prípojka Nne, SO 602 – Areálové osvetlenie AO, SO 700 – Prípojka SLe.

Všetky objekty sú medzi sebou prepojené chodníkom pre peších o šírke min. 1,4 m nad pochôdnym prekrytím „dvora“. Napojenie na pešie trasy je zabezpečené schodiskom popri príjazdovej ceste o šírke 1,4 m.

Dopravné riešenie: investičný zámer je pripojený na komunikačnú sieť cez samostatné rameno Búdkovej ulice. Komunikácia na pozemku parc. č. 4289/16 bude š. 5,5 m s max. pozdĺžnym sklonom 9 % a s chodníkom prilahlým k pozemkom Rodinné domy Búdkova - Holý vrch. Z ramena Búdkovej ulice sú navrhované rodinné domy pripojené jednoruhovou obojsmernou príjazdovou cestou o dĺžke 17,5 m so smerovým semaforom, ktorá sa uzatvára spoločnou automatickou bránou. Príjazdová cesta o šírke 3,5 m, s max. pozdĺžnym sklonom 12 % bude v zimných mesiacoch vyhrievaná. Ukončená je spoločným „dvorom“ s dostatočnými rozmermi na otáčanie a vjazd do samostatných parkovacích garáží pod jednotlivými rodinnými domami.

Statická doprava: výpočet statickej dopravy je podľa 73 6110/Z1, Z2, pre funkcie bývanie pre 3 rodinné domy každý s 3 bytovými jednotkami (BJ), všetky BJ sú nad 90 m². Celková potreba parkovacích miest (PM) podľa výpočtu statickej dopravy je spolu 21 PM (pre každý rodinný dom je potrebných 7 PM). Vo všetkých troch rodinných domoch je parkovanie riešené na 2. PP. Pre objekt „A“ je navrhnutých 6 PM, pre objekt „B“ 6 PM v prejazdnom autozakladači a 3 PM za ním. V objekte „C“ 6 PM a v prekrytom nádvorí je 1 PM. Spolu je navrhovaných 22 PM.

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.

Pozemky parc. č. 4292/2,3,4,13,14, 4289/12,29,30,31 patria v uvedenej dokumentácii do sektoru č. 8-44/13A.

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie. Záväzné regulatívy sú vyhodnotené jednotlivo - samostatne pre objekty rodinných domov A, B, C (SO 101–SO 103).

SEKTOR Č. 8 – 44/13A

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 bývanie:** rodinný dom samostatne stojaci

investičný zámer: objekty A, B, C - rodinné domy, každý s 3 BJ - v súlade

- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, budovanie plných a nepriehľadných oplotení

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

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

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

- **minimálna:** pre rodinný dom 600 m²

investičný zámer: parcela pre objekt A – 922,87 m², pre objekt B – 985,53 m², pre objekt C – 960,26 m² - v súlade

- **maximálna:** pre rodinný dom 1000 m²

- index zastavanej plochy: 0,20

investičný zámer (do zastavaných plôch sú započítavané aj prislúchajúce časti prekrytia „dvora“): objekt A (188,41 m²) – 0,20, objekt B (196,21 m²) – 0,20, objekt C (190,63 m²) – 0,20 - v súlade

- index prírodnej plochy: 0,70

investičný zámer: (do prírodných plôch nie sú započítavané prislúchajúce časti zelených plôch nad prekrytím „dvora“): objekt A (643,27 m²) – 0,70, objekt B (789,20 m²) – 0,80, objekt C (706 m²) – 0,74 – v súlade

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

investičný zámer: objekty majú navrhnuté 2 podzemné podlažia, 2 nadzemné podlažia a 1 ustúpené podlažie. 1.PP je vnímateľné nad terénom, z 2.PP je v zmysle PD vnímateľný iba vjazd do garáže – v súlade pri rešpektovaní podmienky zo záveru tohto stanoviska.

- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, v ochrannom pásme 15 m od vzrastlého listnatého porastu neumiestňovať žiadnu stavebnú činnosť, ani zariadenie staveniska, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu štátnej správy lesného hospodárstva.

Vzhľadom ku výskytu chráneného rastlinného druhu kukučka vencová pri spracovávaní jednotlivých investičných zámerov konzultovať prieskum v lokalite a spresnenie riešenia situovania stavby na parcele so štátnym orgánom ochrany prírody a krajiny.

investičný zámer: projektová dokumentácia neobsahuje projekt sadových úprav – je potrebné doplniť v ďalšom stupni projektovej prípravy. Na investičný zámer sa nevzťahuje ochranné pásmo vysokého lesného porastu.

- **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 zjazdovými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania. Predĺženie komunikácie Na stráni zaradenej do funkčnej triedy C3, kategórie MO 7/30.

Rezervovať územie pre - trafostanicu T2.

- **investičný zámer: Podľa ÚPN – Z Machnáč, musí byť v sektore č. 8-44/13A, pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu, vydané územné rozhodnutie na prístupovú komunikáciu. Na stavbu komunikácie na pozemku parc. č. 4289/16 bolo dňa 03.11.2010 vydané stavebné povolenie č. 5043/48490/2010/URS/Zub. Vo výkrese “Dopravné alternatívy, 25.04.2017“ je preukázané, že v mieste vjazdu do areálu rodinných domov je trasovanie verejnej komunikácie zhodné.**

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rodinné domy Búdková – Holý vrch parc. č. 4292/2,3,4,13,14, 4289/12,29,30,31 Bratislava
na parcelách číslo:	4292/2,3,4,13,14, 4289/12,29,30,31 napojenie na verejnú komunikáciu – pozemok parc. č. 4289/16
v katastrálnom území:	Bratislava - Staré Mesto, ÚPN Z Machnáč, sektor č. 8-44/13A
miesto stavby:	napojenie na navrhované rameno Búdkovej ulice, 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:

- Objekty budú skolaudované ako rodinné domy s max. troma bytovými jednotkami.
- 2. PP každého objektu nebude vnímateľné nad terénom s výnimkou vjazdu do garáže.
- Terasy na ustúpenom 3. NP (resp. prípadné terasy v úrovni príľahlého terénu) budú riešené bez oporných konštrukcií.
- Zrealizované množstvo zelene minimálne v rozsahu predloženej dokumentácie (najmä zelene prislúchajúcej objektu A) bude preukázané ku kolaudácii stavby. Splnenie min. požadovaného indexu prírodnej plochy bude preukázané iba v rámci navrhutej prírodnej plochy na jednotlivých pozemkoch bez započítania prislúchajúcich častí zelených plôch nad prekrytím „dvora“.
- Plochy zelene nad prekrytím „dvora“ budú realizované s min. hr. pôdneho substrátu 0,5 m.
- Vjazd na prístupovú komunikáciu bude riešený na úrovni chodníka s nájazdovým obrubníkom, chodník nebude neprerušovaný a na situáciu vjazdu bude upozornené zmenou dlažby v chodníku na ploche vjazdu.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Statická doprava bude riešená na vlastnom pozemku v plnom rozsahu podľa funkčného využitia objektu v súlade s aktuálne platnou STN (t.č. STN 73 6110/Z1, Z2). Pre každý rodinný dom s tromi bytovými jednotkami nad 90 m² v počte 7 parkovacích miest, pre tri rodinné domy spolu min. 21 parkovacích miest.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu musí byť statická doprava prehodnotená podľa aktuálne platnej STN.
- Parkovacie miesta budú navrhnuté pre vozidlá skupiny O2.
- Statická dopravu bude preukázaná v grafickej časti v situácii a v pôdorysoch.
- Stavebné úpravy komunikácie, ako aj prípadné dopravné značenie bude riešené ako súčasť stavby a odsúhlasené s príslušným správcom komunikácie.
- Navrhované dopravné riešenie bude preukázané v „Dopravnom výkrese“ s náležitým kótovaním. Je potrebné preukázať dopravné pripojenie príjazdovej komunikácie na verejnú komunikáciu, slepé rameno Búdkovej cesty, v súlade s platnými technickými normami (STN) a predpismi.

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.
- 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:

- Plochú strechu na objekte riešiť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie ako vegetačnú strechu – nepochôdznu, extenzívnu (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm).
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- Ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

Upozornenie:

- Súčet zastavaných, zelených a spevnených plôch vychádza viac ako je výmera pozemku prislúchajúca každému rodinnému domu, čo je pravdepodobne spôsobené duplicitným

zápočtom časti zastavanej plochy prekrytia vnútorného „dvora“ aj do spevnených plôch. Toto však nemá vplyv na výsledné dosahované záväzné regulatívy vo vzťahu k ÚPN - Z, v ďalšom stupni projektovej prípravy je potrebné túto nezrovnalosť odstrániť.

- Súčet stavbou dotknutých pozemkov uvedených v žiadosti a v dokumentácii je podľa údajov z katasterportálu 2 886 m², v dokumentácii je uvedená celková plocha pozemku: 2 868,66 m².
- V niektorých častiach projektovej dokumentácie sú v objektovej skladbe objekty SO 101 – SO 301 nesprávne označené ako bytové domy (napr. Požiadavky na urbanistické riešenie, Prípojka na vodovod, kanalizáciu, plyn...). V ďalšom stupni je potrebné správne zadefinovať typologický druh zástavby vo všetkých súčiastiach dokumentácie.
- Do plôch zelene nie je možné započítať plochu terénneho schodiska s chodníkom pri objekte C; aj pri odpočítaní tejto plochy však bude min. požadované množstvo prírodnej plochy pri objekte C dodržané – regulatív indexu prírodnej plochy 0,70 bude splnený.
- Na výkrese Situácia 3. NP je uvedená nesprávna mierka 1:300; správne má byť 1:200, rovnako aj na výkresoch pôdorysov jednotlivých objektov má byť M 1:100 a nie 1:200.
- Pri objektoch B a C je pri vyhodnocovaní podlažnosti voči príľahlému terénu a zvyšnej časti dokumentácie rozdielne zadefinovaná úroveň ± 0,00, nemá to však vplyv na výslednú podlažnosť týchto objektov.
- V dokumentácii (v textovej časti) je nesprávne uvádzaná príjazdová cesta k rodinným domom ako jednosmerná, správne má byť jednopruhovú, obojsmernú.
- 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 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 – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdené - Situácia, M 1:300; Situácia 1. NP, M 1:200; Dopravné riešenie, M 1:300; Rez B1, M 1:200; Pohľady A, M 1:200; Celková vizualizácia;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia, M 1:300; Situácia 1. NP, M 1:200; Dopravné riešenie, M 1:300; Rez B1, M 1:200; Pohľady A, M 1:200; Celková vizualizácia;

Magistrát ODI, archív;