

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Pražská Development, s.r.o.**  
**Drotárska cesta 15**  
**811 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
28.09.2009                      MAGS ORM 54787/11-366211                      Ing. arch. Simonidesová /514                      26.10.2011

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

investor:	<b>Pražská Development s.r.o., Drotárska cesta 15, 811 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Terasový bytový dom, ul. Na Hrebienku, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>28.09.2011</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie – zmena stavby pred dokončením</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Ján Pavúk, PhD</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2011</b>

**Predložená dokumentácia rieši** zmenu stavby - terasového bytového domu, ulica Na Hrebienku v Bratislave. Pozemok je zo severovýchodnej strany ohraničený ulicou Na Hrebienku, z juhozápadnej strany Mozartovou ulicou, z juhovýchodu oporným múrom terasového bytového domu, zo severozápadu zelenou plochou a garážami. Na stavbu bolo vydané stavebné povolenie č. 441/37754/2010/URS/Oka-G/76, právoplatné dňa 05.10.2010 (projektant Ing. arch. Tomáš Baník). Na základe tohto povolenia začal investor realizovať výkopové práce v priebehu prvého polroka 2011. V priebehu výkopu sa ukázalo, že pôvodný zámer je iba veľmi ťažké realizovateľný vzhľadom na veľmi zložité geologické podmienky (mimoriadne tvrdý a odolný skalný masív – doložený statický posudok: Ing. Miloslav Klokner, 08/2011), kolíziu s jestvujúcim oporným múrom, ohrozenie susedných objektov v dôsledku výkopov. Pôvodne navrhované parkovanie vozidiel stohovaním by si vyžiadalo prehĺbenie výkopu o ďalšie 2 m, čo je viac menej technicky nereálne.

Projektovaný terasový bytový dom Na Hrebienku je osadený v značne svahovitom teréne, má 3 podzemné podlažia, 5 nadzemných podlaží (štyri + ustúpené podlažie) a terasy s plochými strechami. Na 3. PP je riešené parkovanie s 19 parkovacími miestami s prístupom z Mozartovej ulice a pomocné priestory (dielňa, sklad). Technické priestory (kotelňa, pivničné kobky) sú umiestnené na 2. PP. Vstupné priestory do domu sú na 2. NP z ulice Na Hrebienku a na 1. NP. Obchodné priestory sú navrhnuté na 1. NP a 2. NP. Byty (2 – 4 – izbové) sú umiestnené na 2. PP – 5. NP v celkovom počte 14. Úroveň 1. NP je na kóte ±0,000=257,050 m n. m., celková výška objektu je +15,250 m.

Hlavné zmeny oproti projektu (aktuálny projektant Ing. arch. Ján Pavúk, PhD), na ktorý bolo vydané právoplatné stavebné povolenie:

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

- parkovanie je riešené ako jednoúrovňové na 3. PP (predtým parkovanie na zakladačoch, vstup do garáží bol na 2. PP) bez nutnosti ďalších výkopov, čím sa čiastočne zvýšila zastavaná plocha 3. PP pod terénom;
- úprava počtu parkovacích miest z pôvodných 21 PM (v garáži) a 2 PM (na teréne) na 19 PM (v garáži) a 2 PM (na teréne);
- zmena v počte bytov – z pôvodných 15 BJ (35 obyvateľov) na 14 BJ (42 obyvateľov);
- vyrovnanie zlomových častí prednej fasády terás a úprava skokovitého ustupovania terás na plynulý (zvýšenie stability stavby vzhľadom k bočným tlakom);
- minimalizovanie dopravných komunikácií, spevnených plôch a oporných plôch, mierny nárast podielu plôch zelene;
- odstránenie chyby pôvodného projektu (v pôvodnom projekte neboli úplne rešpektované jestvujúce pomery na stavenisku);

Podľa výpočtu statickej dopravy je potrebných 22 PM. Zmena stavby pred dokončením navrhuje 21 PM (19 PM v podzemnej garáži a 2 PM na teréne, medzi cestou a domom bude rozšírená spevnená plocha, s prístupom z ulice na Hrebienku), pre krátkodobé stojiská sa uvažuje so zastupiteľnosťou. Dopravný prístup je z Mozartovej ul. – vjazd, rampou š. 4,5 m, do garáží na 3. PP s počtom 19 PM. Celková dĺžka rampy je 36,2 m s pozdĺžnym sklonom 10,89 %. Prevádzka na rampe je dopravným značením usmernená tak, že prednosť majú odchádzajúce vozidlá. Na pravej strane rampy v smere do garáže je zachované existujúce vyhradené PM pre imobilných.

**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 zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k územnému plánu zóny Machnáč, zmeny a doplnky**, schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva, záväzná časť je vyhlásená Všeobecným záväzným nariadením hl. m. SR Bratislavy.

- **Parcely č. 2399, 2398/1, 2398/2, 2401/123, 2397, 2400/1, 2401/23, 2486/2, 21518** patria v uvedenej dokumentácii do sektoru č. 3-11/13.

**SEKTOR č. 3-11/13:**

**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;  
**zmena stavby pred dokončením: rešpektuje;**
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** bytový dom, rodinný dom samostatne stojaci;  
**zmena stavby pred dokončením: bytový dom – v súlade;**
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplatenie;
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba;  
**zmena stavby pred dokončením: novostavba – v súlade;**
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**  
**minimálna:** pre rodinný dom 600 m<sup>2</sup>, pre bytový dom 1500 m<sup>2</sup>,  
**zmena stavby pred dokončením: 1568 m<sup>2</sup> – v súlade;**  
pre objekty občianska vybavenosť sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba  
**maximálna:** pre rodinný dom 1000 m<sup>2</sup>, pre bytový dom 2000 m<sup>2</sup>,

- pre objekty občianska vybavenosť sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba
- **index zastavanej plochy:** 0,40  
**projekt pre stavebné povolenie:** 514,32 m<sup>2</sup> - 0,33; **zmena stavby pred dokončením: – 617,0 m<sup>2</sup> - 0,39 - v súlade;**
  - **index prírodnej plochy:** 0,40  
**projekt pre stavebné povolenie:** 771,10 m<sup>2</sup> - 0,49; **zmena stavby pred dokončením: – 779,1 m<sup>2</sup> - 0,50 - v súlade;**
  - **maximálna podlažnosť:** 4 nadzemné podlažia u bytových domov a objektov občianskej vybavenosti, 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, pri všetkých typoch zástavby plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 2 podzemné podlažia pre bytové domy a objekty občianskej vybavenosti, 1 podzemné podlažie pre rodinný dom vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované  
**zmena stavby pred dokončením: 2 podzemné podlažia vnímateľné nad terénom (na 3.PP je riešený iba vstup do garáží, zvyšok-zazelenený, nevnímateľný nad terénom) + 4 nadzemné podlažia (4.NP-234,12m<sup>2</sup>)+ustúpené podlažie (5.NP-117,02m)–akceptovateľné;**
  - **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami;
  - **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.  
Drotárska ulica je funkčnej triedy C2 kategórie MO 9/40.  
**zmena stavby pred dokončením: objekt je dopravne napojený na komunikáciu Na Hrebienku a komunikáciu Mozartova.**

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

so zmenou stavby pred dokončením:	<b>Terasový bytový dom, ul. Na Hrebienku</b>
na parcele číslo:	<b>2399, 2398/1, 2398/2, 2401/123, 2397, 2400/1, 2401/23, 2486/2, 21518</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto, zóna Machnáč, sektor č. 3-11/13</b>
miesto stavby:	<b>ul. Na Hrebienku, Bratislava</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 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, 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.

Záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 54787/11-366211 zo dňa 26.10.2011 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 (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom



Príloha: 1x projektová dokumentácia;

1x potvrdené - Koordinačná situácia M 1:350, Rez A-A, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku +  
+ príloha – 1x potvrdené - Koordinačná situácia M 1:350, Rez A-A, M 1:100;  
Magistrát OUP, ODP, archív;