

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Zečák, s.r.o.
Dostojevského rad 1
811 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
16.11.2011

Naše číslo
MAGS ORM 58247/11-401737

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová/514

Bratislava
31.01.2012

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

investor:	Zečák, s.r.o., Bzovicka 28, 851 07 Bratislava
investičný zámer:	Rodinné domy A,B,C,D – Machnáč, Bratislava
žiadosť zo dňa:	16.11.2011, doplnená upravená PD 05.11.2011, 10.01.2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	štúdia, vypracovaná rozsahovo takmer na úrovni dokumentácie pre územné rozhodnutie - postačujúca na vydanie záväzného stanoviska hl. mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti;
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Marian Hanzalík, Ing. arch. Pavol Hanzalík
dátum spracovania dokumentácie:	11/2011

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu štyroch samostatne stojacich rodinných domov A,B,C,D v lokalite Machnáč v strmom svahu (medzi ulicami Lovinského a Matúšova). Všetky rodinné domy majú navrhnuté 1 podzemné a 3 nadzemné podlažia (ktoré sú v rámci dispozície o pol podlažie výškovo posunuté - kopírujú jestvujúci terén). Posledné podlažie je riešené ako podkrovie, šikmé strechy sú v rámci objektu výškovo posunuté (vo vizualizáciách sú šikmé strechy znázornené ako zelené s výsadbou kríkovej zelene, v grafickej, ani v textovej časti však toto nie je zdokumentované). V každom rodinnom dome sú navrhnuté 3 samostatné bytové jednotky: objekty A a B – 1. PP – garáž pre 6 áut vybavená parkovacou zdvižou WOHR, pivnice 1. NP, 2. NP, 3. NP - na každom podlaží 1 x 4-izbový byt
objekty C a D – 1. PP – garáž pre 6 áut vybavená parkovacou zdvižou WOHR, 1 x 2-izbový byt 1. NP - 1 x 4-izbový byt 1. NP, 3. NP - 1 x 6-izbový mezonetový byt

Prístup do objektov A a B (SO 01 a SO 02) je z Lovinského ulice cez účelovú komunikáciu a pokračuje na vlastnom pozemku, ako účelová komunikácia „A“ SO 10 - prístupová komunikácia. Navrhovaná komunikácia slúži pre vjazd do podzemných garáží objektov A a B a bude vybudovaná v min. šírke 4,0 m. Na pravej strane komunikácie bude vybudovaná spevnená plocha na krátkodobé parkovanie 3 vozidiel (1 vozidlo pre parkovanie zdravotne postihnutých osôb).

Prístup do objektov C a D (SO 03 a SO 04) bude z Matúšovej ulice, cez existujúcu slepú komunikáciu, pokračuje cez posuvnú bránu a vnútroareálovú komunikáciu firmy Hauerland, zo stálov službou (pozemok p.č. 4746/160), ďalej pokračuje ako účelová komunikácia „B“ SO 12 - novo-vybudovaná spojovacia komunikácia z areálu Haverland“ k SO 11 - prístupová komunikácia +

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

spevnená plocha k objektom C a D. Navrhovaná komunikácia slúži pre vjazd do garáží v objektoch C a D a na krátkodobé parkovanie 3 vozidiel (1 vozidlo pre parkovanie zdravotne postihnutých osôb). Komunikácia „B“ bude vybudovaná v dĺžke 43,8 m šírky 4,0 m a vo výhybni dlhej 8 m sa rozšíri na šírku 6,0 m.

Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku. Podľa výpočtu statickej dopravy je podľa STN 736110 platnej do novembra 2011 potrebných 23 parkovacích miest. Každý rodinný dom má po 6 parkovacích miest vybavených parkovacou zdvižou WOHR, t.j. 24 parkovacích miest v garážach a 6 parkovacích miest na teréne, spolu 30 parkovacích miest.

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. 4736/5,6,7,8,9,10, 4737, 4738, 4739/1,2, 4736/10 patria v uvedenej dokumentácii do sektoru č. 5-44/3

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

Sektor č. 5-44/3

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

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

- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, budovanie plných oplotení a v kontakte s lesným masívom osadzovanie bránok – výpustov do lesa, nepriehľadné oplotenie

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

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

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

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

zámer: A – 927,36 m², B – 845,33 m², C – 935,53 m², D – 857,93 m² - v súlade

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

- **index zastavanej plochy:** 0,25

zámer: A - 0,18, B – 0,19, C – 0,19, D – 0,19 – v súlade

- **index prírodnej plochy:** 0,60

zámer: A - 0,60, B – 0,77, C – 0,60, D – 0,69 – 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, B, C, D - 1PP + 2NP + podkrovie – v súlade

- **stavebná čiara :** zo strany Matúšovej situovanie objektov dané prednou hranou objektov na susedných parcelách súbežne s uličnou čiarou, odsadiť od cesty tak, aby boli vytvárané predzáhradky s okrasnou zeleňou. V priestore novonavrhutej odbočky tzv. "Záhradková"

situovanie objektov len rodinných domov súběžne s uličnou čiarou a odsadiť tak, aby boli vytvárané predzáhradky s okrasnou zeleňou

- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 15 m od vzrastlého listnatého porastu, 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 ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.

zámer: rešpektuje

- **doprava a technická infraštruktúra:** v priestore novonavrhnutej odbočky tzv. Záhradkovej 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.

Menšia časť parciel 4736/10 a 4737 v ich severovýchodných častiach patria v uvedenej dokumentácii do **sektoru č. 4-44/1**

Zámer: do daného sektoru zasahuje investičný zámer iba malou časťou spevnenej a zelenej plochy (sú na nej umiestnené parkovacie miesta na krátkodobé parkovanie), nie je priradené k záujmovým pozemkom pre objekty A a B – v súlade

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rodinné domy A,B,C,D – Machnáč, Bratislava
na parcelách číslo:	4736/5,6,7,8,9,10, 4737, 4738, 4739/1,2, 4736/10
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Machnáč, sektor č. 5-44/3, menšia časť parciel 4736/10 a 4737 v ich severovýchodných častiach sektor č. 4-44/1
miesto stavby:	Lovinského ulica

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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- vzhľadom na rozsah plánovanej investície požadujeme aj v ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť spolu max. 12 bytových jednotiek v štyroch navrhovaných rodinných domoch;
- zosúladiť nedostatky textovej a grafickej časti projektovej dokumentácie (na ktoré bol projektant viac krát upozornený):
 - Súhrnná technická správa, časť 2.6.2. Stavebné a dispozičné riešenie: pri objektoch C a D nekorešponduje rozpis jednotlivých podlaží s grafickou časťou, ani s textom uvedeným v prvom odseku tejto časti;
 - 1. Technická správa – Revízia – prvý odsek: nesprávne uvedená celková zastavaná plocha;
 - 1. Technická správa – Revízia – časť Architektonické, funkčné a výtvarné riešenie – v prvom odseku nie sú uvedené všetky kategórie bytov, tak, ako sú navrhnuté v grafickej časti;
 - vo výkresoch 01a Koordinačná situácia, 01b Dopravná situácia sú nesprávne uvedené číselné údaje o plochách zelene v rámci popisu jednotlivých parciel k objektom A, B, C, D, rovnako aj v tabuľke Popis riešeného územia nie sú presne uvedené číselné údaje k jednotlivým plochám;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- v ďalšom stupni projektovej prípravy žiadame statickú dopravu riešiť v rozsahu min. 7 parkovacích miest na jeden dom, spolu min. 28 parkovacích miest (upozorňujeme, že od novembra 2011 platí pre výpočet statickej dopravy STN 736110/Z1);
- navrhované komunikácie budú ako účelové (vnútroareálové) komunikácie a nebudú zaradené do siete miestnych komunikácií;
- 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 § 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 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;

ODPORÚČANIE:

- zväziť umiestnenie rodinných domov vzhľadom na ich odstupové vzdialenosti;

UPOZORNENIE:

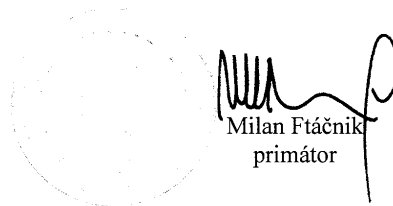
- podľa ÚPN-Z Machnáč pozdĺž existujúcej komunikácie (pozemok p.č. 22848/1) vedie turistický chodník;
- vo vizualizáciách sú šikmé strechy znázornené ako zelené s výsadbou krikovej zelene, v grafickej, ani v textovej časti však toto nie je zdokumentované. Vzhľadom na naše klimatické podmienky a navrhovaný sklon striech je takéto riešenie ťažko realizovateľné.
- v tabuľkách popisu jednotlivých výkresov je ako stupeň projektovej dokumentácie uvedená štúdia, predložená projektová dokumentácia je vypracovaná rozsahovo takmer na úrovni dokumentácie pre vydanie územného rozhodnutia a je postačujúca na vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti;

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 58247/11-401737 zo dňa 31.01.2012 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



Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1 x projektová dokumentácia

1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:200 (zmenšená na A3 formát);

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku +
+ príloha – 1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:200 (zmenšená na A3 formát);
Magistrát OUP, ODP, archív;