

# 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  
19.09.2011

Naše číslo  
MAGS ORM 54034/11-359607

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
11.01.2012

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

investor:	
investičný zámer:	<b>Rodinný dom , Drotárska cesta, parc. č. 4721/3, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>19.09.2011, doplnené 11.11.2011, 12.12.2011, 05.01.2012</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Mário Budinský</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>september 2011, doplnenie 12/2011</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu rodinného domu s jednou bytovou jednotkou pre štvorčlennú rodinu investora. Navrhovaný objekt bude zrealizovaný z 80% na mieste pôvodného domu. Pôvodný rodinný dom bude z kapacitných dôvodov zbúraný, nakoľko majiteľ dokúpil k pôvodnému pozemku parc. č. 4721/3, susedný pozemok parc. č. 4720/2. Dom je navrhnutý s jedným čiastočným podzemným podlažím, dvoma nadzemnými podlažiami (v kontakte s Drotárskou cestou s jedným nadzemným podlažím) a nevyužitým podkroviem. Na 1. PP je navrhnutá sauna so skladom, na 1. NP sa nachádza obývacia izba s kuchyňou a jedálňou, WC, kúpeľňa, komora, samostatná host'ovská izba so sociálnym príslušenstvom (alternatívne využívaná ako pracovňa) a terasa, na 2. NP sú umiestnené 3 izby so sociálnym príslušenstvom.

Na pozemku investora je navrhnutý samostatný objekt garáže, v ktorom sa nachádza okrem priestoru garáže (umožňuje parkovanie dvoch vozidiel za sebou) malá kotolňa a priestor skladu (atelieru). Medzi objektom rodinného domu a objektom garáže je umiestnený vonkajší bazén.

Objekt rodinného domu ako aj objekt garáže budú napojené na vnútroareálové rozvody inžinierskych sietí, ktoré boli zrealizované pre pôvodný objekt rodinného domu.

Dopravné napojenie objektu je na Drotársku ulicu. V garáži je možné parkovanie 2 vozidiel so samostatným novovytvoreným vjazdom z južnej časti objektu. S prístupom cez existujúci vjazd zo severnej časti pozemku môžu parkovať 2 vozidlá na otvorenej odstavnej ploche. Statická doprava je riešená v celkovom počte 4 parkovacie miesta na vlastnom pozemku.

**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:**

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

Posúdenie investičného zámeru 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. 4721/3,7,10,13,15, 4720/2 patria v uvedenej dokumentácii do sektoru č. 5-11/1.

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

**SEKTOR č. 5-11/1:**

**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.
- **zámer: rešpektuje;**
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** bytový dom, rodinný dom samostatne stojaci
- **zámer: rodinný dom samostatne stojaci – v súlade;**
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, u bytových domov združovanie sekcií bytových domov, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, budovanie plných oplotení v kontakte s lesným masívom a osadzovanie bránok – výpustov do lesa, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, novostavba
- **zámer: novostavba – v súlade;**
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
- **minimálna:** pre rodinný dom 600 m<sup>2</sup>, bytový dom 1500 m<sup>2</sup> a objekt občianskej vybavenosti 1500 m<sup>2</sup>
- **zámer: 1198 m<sup>2</sup> – v súlade**
- **maximálna:** pre rodinný dom 1000 m<sup>2</sup>, bytový dom 2000 m<sup>2</sup> a objekt občianskej vybavenosti 2000 m<sup>2</sup>
- **zámer: rešpektuje;**
- **index zastavanej plochy:** 0,25
- **0,23 (vzťahovaný k výmere pozemku 1000 m<sup>2</sup>) - v súlade**
- **index prírodnej plochy:** 0,60
- **0,72 (vzťahovaný k výmere pozemku 1000 m<sup>2</sup>) - 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 a maximálne 1 podzemné podlažie pre rodinný dom a 2 podzemné podlažia pre bytový dom a objekt občianskej vybavenosti vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **zámer: 1PP, 2NP, nevyužitú podkrovie – v súlade**
- **stavebná čiara:** situovanie objektov zo strany Drotárskej ulice je dané prednou hranou objektov na susedných parcelách súbežne s uličnou čiarou, objekty je potrebné odsadiť od cesty tak, aby boli vytvárané predzáhradky. V priestore novonavrhutej odbočky z Matúšovej ulice "Záhradková" situovanie len rodinných domov súbežne s uličnou čiarou a odsadiť tak, aby boli vytvárané predzáhradky.
- **zámer: v kontakte s Drotárskou cestou je umiestnený objekt garáže a jednopodlažná časť rodinného domu s odstupovými vzdialenosťami od jestvujúceho chodníka 2,95 m – 3,96 m – akceptovateľné**
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 15 m od vzrastlého listnatého porastu, v súbežnej línii s Drotárskou ulicou založiť alej stromoradia ako priestorového prvku pre e-

liminovanie veternosti na oboch stranách cesty, 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: pozdĺž Drotárskej cesty pred pozemkom parc. č. 4721/3 je vysadený pás v súčasnosti už vzrastlých tují, akceptovateľné pri vysadení obdobného pásu tují aj pozdĺž Drotárskej cesty pred pozemkom parc. č. 4720/2**

- **doprava a technická infraštruktúra** : v priestore novonavrhutej odbočky z Matúšovej ulice 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.

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

s umiestnením stavby:	<b>Rodinný dom , Drotárska cesta, parc. č. 4721/3, Bratislava</b>
na parcele číslo:	<b>4721/3,7,10,13,15, 4720/2</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto, zóna Machnáč, sektor č. 5-11/1</b>
miesto stavby:	<b>Drotárska cesta, 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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- vysadiť pás tují (inej vzrastlej zelene) pozdĺž Drotárskej cesty pred pozemkom parc. č. 4720/2

**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:**

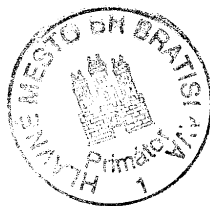
Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

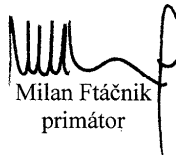
Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 54034/11-359607 zo dňa 11.01.2012 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: 1x projektová dokumentácia;

1x potvrdené - výkres č. 01. SO – Situácia - spevnené plochy, M 1:200;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku +  
+ príloha – 1x potvrdené - výkres č. 01. SO – Situácia - spevnené plochy, M 1:200;  
Magistrát OUP, ODP, archív;