

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

APROX spol. s r.o.
Moskovská 7
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
12.10.2010
Ing. arch. L. Mezovský

Naše číslo
MAGS ORM 55706/10-337522

Vybavuje/linka
Ing. arch. Fenclová
☎ 59 35 64 31

Bratislava
27.12.2010

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

investor:	Občianske združenie Na stráni, Bajkalská 22, Bratislava
investičný zámer:	Rodinné domy na stráni
žiadosť zo dňa	12.10.2010
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Eubomír Mezovský AA, APROX s.r.o.
dátum spracovania dokumentácie:	júl 2010

Predložená dokumentácia rieši: zástavbu územia formou samostatne stojacich rodinných domov s 2 nadzemnými podlažiami a s plochou, resp. šikmou sedlovou strechou. Počet rodinných domov: 20. Stavebná čiara je min. 6 m od navrhovanej komunikácie.

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 hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová lokalita, stanovuje územný plán funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102** (tabuľka C.2.102 v prílohe listu).

Charakteristika: územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a málopodlažných bytových domoch. V stabilizovaných územiach prihliadať na jestvujúci charakter prostredia – málopodlažné bytové domy do 4 podlaží v územiach s izolovanou rodinnou zástavbou nepripúšťať. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej zástavby preferovať v nových rozvoj. územiach. Málopodlažné formy do 4 n. p. umiesťovať ako prechodové formy medzi VBZ a rodinnou zástavbou.

Funkčné využitie prevládajúce: bývanie v rodinných typoch objektov (rodinné domy a rôzne typologické druhy málopodlažných bytových objektov do 4 n. p.). Mín. podiel prevládajúcej funkcie 70% - podiel celkových nadzemných podlažných plôch.

Funkčné využitie prípustné: menšie zariadenia občianskej vybavenosti, plošná a líniová zeleň do 0,5 ha, zeleň pozemkov obytných budov a rodinných domov ako i zariadenia technického vybavenia územia a dopravné plochy (parkoviská) vstavané a rozptýlené v území – ak nie sú súčasťou centier lokálneho významu

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

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu: zariadenia telovýchovy a voľného času, malé ubytovacie zariadenia do max. 40 lôžok – rozptýlené v území. Nad rámec daného územia možno výnimočne povoliť umiestnenie stavieb ver. vybavenosti slúžiace širšiemu okoliu

Funkčné využitie neprípustné: v území možno prevádzkovať iba také činnosti, ktoré svojou prevádzkou, výrobným alebo technickým zariadením nerušia svojimi negatívnymi účinkami prevádzku stavieb a zariadení v ich okolí (nemožno napr. povoliť autoservisy, klampiarske prevádzky, stolárstva, ČSPH s autoservismi a opravovňami a pod.)

Parcely parc. č. 4298/1, 4298/2, 4298/3, 4304/7, 4304/6 sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovií, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

V *celomestskom centre* prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku. Ukazovatele intenzity využitia územia sú až druhotné a z celomestskej úrovne nestanoviteľné. Tieto sú súčasťou záväzných častí územnoplánovacích dokumentácií na úrovni zóny.

Záujmová lokalita je súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

kód S: rozvojová plocha je situovaná na území, pre ktoré je spracovaná a schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. V tomto prípade je regulácia intenzity využitia územia stanovená záväzne.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu zóny Machnáč v znení zmien a doplnkov, schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č 598/2008 zo dňa 15.12.2010 vyhlásenému všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 11/2008 zo dňa 15.12.2008, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie č. 2/1999 zo dňa 09.09.1999.

Parcely parc. č. 4290/5, 4290/6, 4290/7, 4290/8, 4290/9, 4291/1, 4291/2, 4291/3, 4291/5, 4291/7, 4286/4, 4286/5, 4287/1, 4287/2, 4287/3, 4287/4, 4288/1, 4288/3, 4288/4, 4288/5, 4373/5, 4298/1, 4298/2, 4298/3, 4304/7 sú súčasťou sektoru **8-44/13A**:

Vymedzenie sektora: Hranicu tvorí Búdková cesta, hranica sektorov 8-44/11 a 8-44/13, areál bývalej odborovej školy a VŠVU a hranica sektoru 8-44/15.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- zástavba podsektoru iba formou RD, ktorá by nenarušila krajinný a ekologický potenciál sektoru. Po vybudovaní predĺženia komunikácie Na Stráni je možné okolo realizovať výstavbu ďalších RD,
- inžinierske siete viesť podľa možnosti v telese týchto komunikácií

Záväzná regulatíva funkčného využitia a priestor. usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, maľovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.

- typologický druh: rodinný dom samostatne stojací
- nepripustný spôsob zástavby: provízorne a dočasné stavby, budovanie plných a nepriehľadných oplotení
- stavebná činnosť povolená: údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:
 minimálna pre RD: 600 m²
 maximálna pre RD: 1000 m²
- index zastavanej plochy: 0,20
- index prírodnej plochy: 0,70
- maximálna podlažnosť: pre stavby RD, 2 nadzemné podlažia, 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
- 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 biotopu 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
- 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. Predĺženie komunikácie Na stráni zaradenej do funkčnej triedy C3, kategórie MO 7/30.
- rezervovať územie pre - trafostanicu T2.

Parcely parc. č. 4298/1, 4298/2, 4298/3, 4304/7, západná časť parcely parc. č. 4304/6 sú súčasťou sektoru **8-44/14**:

Vymedzenie sektora: Územie, ktoré hraničí zo severozápadu so sektorom č. 6-44/12 a z ostatných strán so sektorom c. 8-44/15.

Charakteristika súčasného stavu: Parcela s masívom vzrastlej zelene (CHA) – súvislý stromový porast.

Celková rozloha sektora: 0,484 ha.

Odporúčané funkcie regulatívneho využitia a priestorového usporiadania územia:

- dopravné napojenie cez areál vysokej školy je podmienené dohodou medzi vlastníckmi, možnosť napojenia po novonavrhovanej komunikácii Na stráni po splnení limitu technického. Možnosť realizovať 4 RD ako doplnkovú funkciu k zelenei.

Záväzná regulatívneho využitia a priestorového usporiadania územia:

- funkcie nepripustné: výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, maľovýroba 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 stojací

- nepripustný spôsob zástavby: provízorne a dočasné objekty, radová a

kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie

- stavebná činnosť povolená: údržba, novostavba

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

minimálna: 1000 m²

maximálna: 1500 m²

- index zastavanej plochy: 0,20

- index prírodnej plochy: 0,70

- 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

- zeleň: spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, zazeleniť vysokou vzrastlou zelenou na vymedzených nezastaviteľných plochách, 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 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. Predĺženie komunikácie Na stráni zaradenej do funkčnej triedy C3, kategórie MO 7/30.

Parcely parc. č. 4289/1, 4330/1, 4304/6, 4373/9 sú súčasťou sektoru **8-44/15**

Vymedzenie sektora:

Sektor vymedzený Drotárskou cestou, Búdkovou cestou a hranicou areálu VŠVU a ulicou Na stráni.

Charakteristika súčasného stavu:

Stabilizované zastavané územie zmiešanou zástavbou rodinných domov, na Drotárskej ul. vežový bytový dom a kolónia rodinných domov výtvarných umelcov. Do Búdkovej objekt Internátnej materskej školy – OV c.23. Zeleň prevažne v záhradkách rodinných domov.

Celková rozloha sektora: 4,419 ha.

Odporúčané regulatívny funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- prepojiť existujúcu komunikáciu Na stráni v prirodzenom smerovaní s novonavrhovanou komunikáciou Na stráni, ktorá je trasovaná v severnej hranici so sektormi 8-44 a 8-44/3,

Záväzná regulatívny funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- funkcie neprípustné: výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, maľovýroba 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: bytový dom – súčasný stav, rodinný dom samostatne stojaci.

- neprípustný spôsob zástavby: provizórne a dočasné objekty, u bytových domov združovanie sekcií bytových domov, u rodinných domov radová a koberecová zástavba, nepriehľadné oplotenie

- stavebná činnosť povolená: údržba, stavebná úprava a prestavba, pre rodinný dom aj novostavba

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

minimálna: pre rodinný dom 600 m²,

pre bytový dom sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba

maximálna: pre rodinný dom 1000 m²,

pre bytový dom sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba

- index zastavanej plochy: 0,30

- index prírodnej plochy: 0,40

- maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, 4 nadzemné podlažia pre objekty občianskej vybavenosti, pri oboch typoch zástavby plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie u pre rodinné domy aj objekty OV vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované, pre bytové domy sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba

- 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 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. Výhľadové prepojenie komunikácie Na stráni medzi sektormi 8-44/14, 8-44/15.

Predložený investičný zámer nie je v rozpore s územným plánom zóny **Machnáč**.

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

s umiestnením stavby:	Rodinné domy, ul. Na stráni
na parcele číslo:	4290/5, 4290/6, 4290/7, 4290/8, 4290/9, 4291/1, 4291/2, 4291/3, 4291/5, 4291/7, 4286/4, 4286/5, 4287/1, 4287/2, 4287/3, 4287/4, 4288/1, 4288/3, 4288/4, 4288/5, 4373/5, 4298/1, 4298/2, 4298/3, 4304/7, 4289/1, 4330/1, 4304/6, 4373/9
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	ul. Na stráni

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: nemáme námietky

z hľadiska záujmov na ochranu kultúrnych pamiatok a prírodných hodnôt: nemáme námietky

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- v ďalšom stupni PD žiadame predložiť:
 - výpočet statickej dopravy v zmysle STN 73 6110, podľa funkčného využitia objektov
 - statickú dopravu všetkých RD žiadame riešiť v plnom rozsahu na vlastných pozemkoch jednotlivých RD a preukázať v situácii alebo v pôdorysoch
- k technickému riešeniu komunikácie (t.j. šírkové usporiadanie komunikácie) je potrebné stanovisko správcu komunikácie, t.j. Mestskej časti Staré Mesto. Upozorňujeme, že kat. MO 7/40 nie je podľa t.č. platnej STN 73 6110. Podľa platnej STN 73 6110 sú kat. MO 7,5/40, MO 6,5/40.

z hľadiska riešenia technického vybavenia: nemáme námietky

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 schválenej 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:

Prí kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie koordinácie dopravných systémov a výstavby Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska

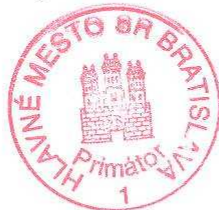
záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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

Toto záväzné stanovisko č.j. MAGS ORM 55706/10-337522 platí po dobu platnosti schválenej územno-plánovacej 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 (§ 140b ods. 3 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov).

1x paré dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, MB OUP, ODP