

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**BRATISLAVSKÁ INVESTIČNÁ, a.s.**  
**Rajská 15/A**  
**811 08 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
21.06.2012                      MAGS ORM 45914/12-333782                      Ing. arch. Simonidesová /514                      06.08.2012

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

investor:	<b>BRATISLAVSKÁ INVESTIČNÁ, a.s., Rajská 15/A, 811 08 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Mestské vily Búdková – objekt A8, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>21.06.2012 17.07.2012 doplnené posúdenie statickej dopravy</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné rozhodnutie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>BRUMI UNO CONSULTING spol. s r.o., architektonická kancelária, Lubinská 18, Bratislava Ing. arch. Peter Jančo autorizovaný architekt 0978 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2010</b>

K investičnému zámeru bolo vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 22.09.2010 pod č. j. MAGS ORM 51268/2010-301018. Predložený investičný zámer bol síce v súlade s územným plánom zóny Machnáč, avšak bol v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov, nakoľko navrhovaný objekt (väčšou časťou svojej zastavanej plochy) bol umiestnený v polohe pozemku s parc.č. 4284/1, pre ktoré bolo stanovené funkčné využitie územia parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, v rámci ktorého bolo umiestňovanie bytových domov neprípustné. Dňa 1.2.2012 nadobudli účinnosť zmeny a doplnky 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 400/2011 dňa 15.12.2011. V rámci týchto zmien bola schválená v danej lokalite (Staré Mesto, Machnáč – pri Gaštanovej záhrade) zmena z funkcie parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy (kód funkcie 1110) na málopodlažnú zástavbu obytného územia (kód funkcie 102), rozvojové územie, regulačný kód S na podklade ÚPN – Z Machnáč.

Z uvedeného dôvodu požiadal investor o nové záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti a na posúdenie predložil rovnakú dokumentáciu (aj s rovnakým dátumom spracovania) ako bola predložená pri vydaní nesúhlasného stanoviska.

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu bytového domu – objekt (vila) A8 v rámci komplexu výstavby mestských vil Búdková A1 – A8. Objekt má jedno podzemné podlažie, prístupné autovýťahom z terénu na úrovni 1. NP, štyri nadzemné podlažia + piate uskokené podlažie. Podzemné podlažie je vyhradené na parkovanie (8 parkovacích miest), prízemie má čiastočne obytnú

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

funkciu a garáž so šiestimi parkovacími miestami, na zvyšných 4 nadzemných podlažiach sú umiestnené byty. Strecha objektu je plochá. V objekte je navrhovaných 11 bytových jednotiek (4 x 2 – izbový, 3 x 3 – izbový, 3 x 4 – izbový a 1 x 5 – izbový byt). Odčlenená výmera z pozemkov s parc.č. 4284/1 a 4284/2 je pre objekt A8 - 2100,25 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha objektom je 386,70 m<sup>2</sup>

Dopravne sa objekt napája na miestnu obslužnú komunikáciu vo vnútrobloku – Na stráni, celý rezidenčný komplex je napojený na miestnu obslužnú komunikáciu – Drotársku ulicu.

V projektovej dokumentácii bol doložený výpočet statickej dopravy podľa t. č. neplatnej STN. Dňa 17.07.2012 bola doplnená bilancia parkovacích miest (PM) pre vily A1 až A8. Podľa výpočtu statickej dopravy v súlade s STN 73 6110/Z1, november 2011 je pre vily A1 až A8 potrebných spolu 161 PM. V areáli vil A1 až A8 je spolu navrhnutých 204 PM (z toho 148 PM v garážach objektov a 56 na teréne), t. j. viac o 43 PM.

Pre vilu A8 je potrebných 22 PM, ktoré sú podľa predloženej dokumentácie riešené v počte 14 PM v garáží s autovýťahom a 3 PM na teréne - spolu 17 PM (podľa dodatočne predloženej bilancie PM je pre vilu A8 navrhnutých 8 PM v garáží a 3 PM na teréne - spolu 11 PM). Chýbajúce parkovacie miesta budú riešené v areáli vil A1-A7, ktoré majú pre vlastnú potrebu v rámci celého komplexu riešený nadbytok 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, v znení zmien a doplnkov**, schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva, záväzná časť je vyhlásená Všeobecným záväzným nariadením hl. m. SR Bratislavy.

**Parcely č. 4284/1, 2 patria v uvedenej dokumentácii do sektoru č. 8-44/13.**

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

#### **SEKTOR č. 8 - 44/13:**

##### **Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestor.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:** rodinný dom samostatne stojaci RD, bytový dom BD;

zámer: bytový dom

- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné stavby, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, osadzovanie bránok - výpustov do zelene, nepriehľadné oplatenia;
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba;

zámer: novostavba

**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>

**maximálna:** pre rodinný dom 1000 m<sup>2</sup>, pre bytový dom 2000 m<sup>2</sup>

zámer: výmera pozemku 2100,25 m<sup>2</sup>

- **index zastavanej plochy:** 0,20

zámer: 386,7/2000 = 0,19

- **index prírodnej plochy:** 0,70

zámer: 1551/2000 = 0,77

- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, 4 nadzemné podlažia u bytových domov, 2 nadzemné podlažia u stavieb občianskej vybavenosti, pri všetkých typoch zástavby 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;  
zámer: 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom + 4 nadzemné podlažia + uskočené podlažie so zastavanou plochou mierne prevyšujúcou polovicu zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia
- **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.  
zámer: rešpektuje
- 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 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. Predĺženie komunikácie Na stráni zaradenej do funkčnej triedy C3, kategórie MO 7/30. Rezervovať územie pre - trafostanicu T2.  
zámer: napojenie objektu je navrhované na obslužnú miestnu komunikáciu vo vnútrobloku

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

s umiestnením stavby:	<b>Mestské vily Búdková – objekt A8, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>4284/1, 2</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto, zóna Machnáč, sektor č. 8-44/13</b>
miesto stavby:	<b>Búdková 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:**

- zastavanú plochu 5. NP upraviť tak, aby táto tvorila max. 50 % zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia (4. NP);

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- v dokumentácii pre stavebné konanie žiadame pre vilu A8 preukázať 22 parkovacích miest. Žiadame presne špecifikovať a vo výkresoch určiť chýbajúce parkovacie miesta, ktoré sú riešené v areáli vil A1-A7;
- z celkového počtu parkovacích miest (PM) žiadame vytvoriť 4 % stojísk, min. 1 PM, pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu;

**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;

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 – 1 x sme si ponechali .

S pozdravom



Milan Etáčnik  
primátor

Príloha: 1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:500, 25. Rez objektom A-A', M 1:200,

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:500, 25. Rez objektom A-A', M 1:200,  
Magistrát ODP, archív;