

terasa, hosťovská izba s hygienickým zázemím, šatník a pracovňa. Na 2. NP sú tri izby s hygienickým zázemím a šatníkom a na 3. NP je teleso schodiska s prístupom na strešnú terasu. Objekt je zastrešený plochými strechami, v časti terasy pochôdnymi. Nad 3. NP je zelená extenzívna strecha. Výška atiky nad 2. NP +7,80 m a nad 3. NP +11,00 m.

Výmera riešeného pozemku: 2 559,30 m², zastavaná plocha objektom: 246,30 m², prírodná plocha - rastlý terén: 1 956 m² (zelen nad konštrukciou podzemnej garáže 138,90 m² nie je započítaná do výsledného indexu prírodnej plochy).

SO 102 Rodinný dom B (s bazénom) osovo nadväzuje na Rodinný dom A. Oba objekty svojím umiestnením oddeľujú zelené plochy na pozemkoch – prírodný charakter - les a upravenú záhradu. K hranici s Rodinným domom A je navrhnutý deliaci múr. Na riešenom pozemku sa navrhuje aj ľahký záhradný skleník (SO 103 Skleník). Vstup na pozemok je cez príjazdovú cestu k skleníku, kde je spevnená plocha na parkovanie.

Hlavný vstup do objektu je na jeho západnej strane. Rodinný dom má navrhnuté jedno podzemné podlažie a jedno nadzemné podlažie. Umiestnená je v ňom jedna bytová jednotka s bazénom o celkovej podlažnej ploche 239,90 m². Vchádza sa do obytnej časti so zlúčenou kuchyňou a spálňou. Zvyšnú časť 1. NP zaberá 12 m bazén s prehĺbením a technológiou na 1. PP, WC, sprcha a sauna. Vo východnej časti objektu je na 1. NP samostatne prístupná technická miestnosť.

Plochá strecha nad objektom je nepochôdna extenzívna zelená s výškou atiky +4,60 m, resp. +5,50 m nad bazénovou časťou.

Výmera riešeného pozemku: 2 200 m², zastavaná plocha objektom: 239,90 m² (rodinný dom 213,50 m², skleník 26,40 m²), prírodná plocha (rastlý terén): 1 596 m².

Úroveň ± 0,00 = 245,60 m n. m (platí pre oba objekty).

Na pozemku sú navrhnuté oporné múry na kraji príjazdovej cesty a exteriérového schodiska. Oplotenie pozemku je jednoduchým kovovým pletivovým oplotením s nasadenou popínavou zeleňou.

Statická doprava: výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z2: každý rodinný dom je s 1 bytovou jednotkou. Podľa VSD sú potrebné 3 odstavňé stojiská (OS) pre každý rodinný dom. Rodinný dom A má 3 OS riešené v garáži a Rodinný dom B navrhuje 3 OS na spevnenej ploche (SO 202) príjazdovej komunikácie.

Prístrešok pre 4 nádoby komunálneho odpadu boli pre obidva objekty riešené v projekte „Prístupovej komunikácie a technickej infraštruktúry Novosvetská ulica“ a umiestnené sú v blízkosti Novosvetskej ulice.

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 a ods. 4, § 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 Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2001, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 609/2001 zo dňa 28.06.2001, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 7/2001 (ÚPN – Z).

Zaujmové pozemky oboch rodinných domov (Rodinný dom A – parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxx, Rodinný dom B – parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx) sú v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou sektorov č. 39 a 40.

Objekt Rodinného domu A je navrhnutý v sektore č. 39 a objekt Rodinného domu B je navrhnutý na rozhraní sektorov č. 39 a 40. Pre oba sektory sú stanovené rovnaké hodnoty záväzných regulačných prvkov priestorového usporiadania s výnimkou polohy stavebnej čiary – táto je pri sektore č. 40 určená minimálne 10 m od súčasnej hrany komunikácie Novosvetská. Nakoľko sú objekty umiestňované v hĺbke parcely, tento regulatív sa na nich nevzťahuje.

S ohľadom na reguláciu oboch sektorov, je každý rodinný dom vyhodnocovaný samostatne ako **objekt SO 101 (Rodinný dom A) a SO 102 (Rodinný dom B)** vo vzťahu k jednotnej regulácii stanovenej pre sektory č. 39/40.

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

SEKTOR Č. 39/40- záväzné regulatívy :

FUNKCIA:

- **Funkčné využitie územia:**

Bývanie

investičný zámer - objekty SO 101 a SO 102 – rodinné domy, objekt SO 102 s bazénom ako doplnkovou funkciou k bývaniu – v súlade

- **Nepripustné funkčné využitie územia:**

Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore nepripustné.

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**

rodinný dom - samostatne stojaci

investičný zámer - objekty SO 101 a SO 102 – rodinné domy s jednou bytovou jednotkou – v súlade

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela:**

rodinný dom - 10 árov

investičný zámer: parcela pre objekt SO 101 – 2 559,30 m², pre objekt SO 102 – 2 200 m² – v súlade

- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: 15 árov**

investičný zámer: objekty SO 101 a SO 102 – rešpektujú max. výmeru pre výpočet zastavanej plochy – v súlade

- **Index zastavanej plochy objektom: 0,20**

investičný zámer: objekt SO 101 - 0,16 (246,30 m²/2 559,30 m²); objekt SO 102 - 0,16 (239,90 m²/2 200 m²) – v súlade

- **Index prírodnej plochy: 0,70**

investičný zámer: počítané iba so zeleňou na rastlom teréne (bez zelene nad konštrukciou podzemnej garáže pri objekte SO 101) - objekt SO 101 - 0,76 (1 956 m²/2 559,30 m²); objekt SO 102 - 0,73 (1 596 m²/2 200 m²) – v súlade

- **Maximálna podlažnosť:**

2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie alebo podkrovie

investičný zámer: objekt SO 101: jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia + ustúpené podlažie; objekt SO 102: jedno podzemné podlažie, jedno nadzemné podlažie – v súlade

- **Stavebná čiara:**

Sektor č. 39: Nestanovuje sa

Sektor č. 40: Minimálne 10 m od súčasnej hrany komunikácie Novosvetská

investičný zámer: objekty SO 101 a SO 102 sú navrhnuté v hĺbke parcely, predmetný regulatív sa na nich nevzťahuje

SMERNÁ ČASŤ:

STATICKÁ DOPRAVA: Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom.

investičný zámer: v opornom múre je pri objekte OS 101 navrhnutý samostatný objekt garáže so zazelenenou strechou – v súlade

Predložený investičný zámer (objekty SO 101 a SO 102) je v súlade s územným plánom zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou:	Dva rodinné domy, Novosvetská ulica, k. ú. Staré Mesto, Bratislava
na parcelách číslo:	Rodinný dom A – parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Rodinný dom B – parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna A6, sektor č. 39 a 40
miesto stavby:	Novosvetská ulica, Bratislava

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:

- Každý z objektov (Rodinný dom A a Rodinný dom B) bude skolaudovaný ako samostatne stojaci rodinný dom.
- Ku kolaudácii stavby bude preukázané, že objekt garáže Rodinného domu A navrhnutý v opornom múre je samostatnou stavbou.
- 2. PP Rodinného domu A nebude vnímateľné nad terénom s výnimkou vjazdu do garáže.
- Na hraniciach so susednými pozemkami nebudú vytvorené také oporné múry, ktoré by svojou navrhnutou výškou mohli spôsobiť nežiaducu zmenu pôvodnej terénnej konfigurácie susedných pozemkov.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Pre každý rodinný dom budú realizované 3 odstavné stojiská na pozemkoch patriacich príslušnému rodinnému domu.
- Statickú dopravu riešiť výlučne pre osobné automobily podskupiny O2.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektov bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- Vjazd/výjazd do/z garáže riešiť v súlade s platnými normami.
- Prípadné dopravné značenie riešiť ako súčasť stavby.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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.

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.
- Ploché strechy na objekte riešiť ako vegetačné strechy, extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm).

Upozornenie:

- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.
- V Sprievodnej a Súhrnnej technickej správe nie je uvedený stavebný objekt SO 103 Skleník. Nezrovnalosti v objektovej skladbe je potrebné odstrániť.
- Pozemok Rodinného domu A parc. č. xxxxx svojou zanedbateľnou časťou zasahuje do sektoru č. 38. V tejto časti nie je umiestnený žiaden z hlavných stavebných objektov rodinného domu, riešené sú tu iba SO 104 Oporné múry a zeleň na pozemku.
- Rodinný domu A má orientované okná z obytnej miestnosti (č. 104 obývacia izba) smerom k objektu Rodinného domu B, pričom vzdialenosť fasád objektov je v tejto časti 5,90 m. Vyjadrujeme názor, že s ohľadom na veľkosť pozemku nie je možné hovoriť o stiesnených územných podmienkach, a preto je potrebné zachovať, resp. preukázať dodržanie min. odstupových vzdialeností s prihliadnutím na znenie § 6 ods. 4) vyhl. Ministerstva životného prostredia SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie č.532/2002 Z.z., resp. takéto osadenie objektov môže byť v rámci územného konania povolené iba so súhlasom vlastníkov susedných pozemkov.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Ďalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto SR 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 1x sme si ponechali (okrem profesií).

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia - profesie

1 x potvrdené – C. Celková situácia, M 1:500; SO 101 Schematický rez A príjazdovou cestou a oporným múrom; SO 101 Pôdorys 2.PP, M 1:100; SO 101 Pôdorys 1.NP, M 1:100; SO 101 Rezy A-A,B-B,C-C,D-D, M 1:100; SO 102 Pôdorys 1.NP, M 1:100; SO 102 Pohľady, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1 x potvrdené – C. Celková situácia, M 1:500; SO 101 Schematický rez A príjazdovou cestou a oporným múrom; SO 101 Pôdorys 2.PP, M 1:100; SO 101 Pôdorys 1.NP, M 1:100; SO 101 Rezy A-A,B-B,C-C,D-D, M 1:100; SO 102 Pôdorys 1.NP, M 1:100; SO 102 Pohľady, M 1:100

Magistrát ODI, archív