



PKT s.r.o
Rovniankova 16
851 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
20.10.2015 MAGS OUIIC 55064/15-356722 Ing. arch. Simonidesová /514 02.12.2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ein.stein – Horský park, s.r.o., Rozvodná 9, 831 01 Bratislava
investičný zámer:	Rodinný dom na Krčméryho ulici 8, pozemky parc. č. 4139, 4140/1,2,3, Bratislava
žiadosť zo dňa:	20.10.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Romana Kukul'ová autorizovaný architekt 1949AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2015

K investičnému zámeru: „Rodinné domy na Krčméryho ulici 8 a 10, pozemky parc. č. 4134, 4135/1,2,3, 4139, 4140/1,2,3 Bratislava“ (rodinný dvojdom s 3 bytovými jednotkami a 3 ateliérmi) bolo dňa 14.05.2013 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. j. MAGS ORM 57291/12-452096 pre investora ein.stein – Horský park, s.r.o., Rozvodná 9, 831 01 Bratislava. So zreteľom na obsah námietok účastníkov konania, ktoré boli voči tomuto záväznému stanovisku, v rámci územného konania vznesené a na základe listu Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky zo dňa 08.10.2014, ktoré nám poskytlo v súvislosti s predmetnou problematikou usmernenie, hlavné mesto nahradilo dňa 26.11.2014 pôvodné záväzné stanovisko nesúhlasným záväzným stanoviskom č. j. MAGS ORM 55660/14-318719.

Dňa 13.07.2015 vydalo hlavné mesto súhlas k upravenému investičnému zámeru pod č. MAGS ORM 44438/15-272323 na základe žiadosti investora zo dňa 25.05.2015. Predložená architektonická štúdia, ktorá riešila samostatne iba rodinný dom na Krčméryho ulici č. 8, bola vypracovaná autormi: Ing. arch. Pavol Čechvala, Ing. arch. Romana Kukul'ová, dátum spracovania 05/2015.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k dokumentácii pre územné rozhodnutie, ktorá je obsahovo totožná s architektonickou štúdiou, ku ktorej bolo vydané súhlasné stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru.

Predmetom projektovej dokumentácie je nahradenie existujúceho asanovaného rodinného domu s garážou (vydané právoplatné povolenie na odstránenie stavby č. 112/1322/2015/STA/Vas/K-2) novostavbou rodinného domu spĺňajúcou požiadavky na vysoký štandard bývania vo všetkých ohľadoch. Navrhovaný rodinný dom je riešený na dvoch podzemných podlažiach a troch nadzemných podlažiach. Umiestnené sú v ňom tri bytové jednotky (z toho dve veľkometrážne) s celkovou podlažnou plochou cca 802 m². Na 2. PP je navrhnutá garáž, na 1. PP je umiestnený 5-izbový byt č. 1 s plochou 239,06 m². Na 1. NP a 2. NP je navrhnutý 8-izbový mezonetový byt č. 2 s plochou 472,26 m² s posilňovňou a saunou, prepojený interiérovým schodiskom a zároveň aj každá jeho úroveň je prístupná zo spoločného domového schodiska. Na 3. NP je umiestnený 4-izbový byt č. 3 s plochou 89,63 m². Výška atiky ustúpeného podlažia je +10,950 m.

Plocha pozemku je 1089 m², zastavaná plocha objektom je 327 m², plocha zelene je 664 m².

Navrhovaná objektová skladba: SO 01 RD Krčméryho 8, SO 02 prípojka elektro NN, SO 03 Vonkajšie osvetlenie a rozvody NN, SO 04 Prípojka vody, SO 05 Prípojka kanalizácie, SO 06 Dažďová kanalizácia, SO 07 prípojka plynu, SO 08 prípojka SLP (vnútroareálová - od hranice pozemku), SO 09 Sadové a terénne úpravy, SO 10 Vjazd do garáže, spevnené plochy a parkovacie stojiská, SO 11 Úprava jestvujúceho chodníka – Krčméryho ulica.

Statická doprava: výpočet statickej dopravy je pre 3 byty. Podľa výpočtu statickej dopravy (STN 736110/Z2) je potrebných spolu 7 stojísk. Navrhovaná statická doprava je na vlastnom pozemku, v podzemnej garáži (2.PP) s počtom 8 stojísk s možnosťou vytvorenia 2 parkovacích miest, ako rezerva. Vjazd/výjazd do garáže je cez jednopruhovú obojsmernú rampu š. 3,0 m, v max. sklone 10 %. Dopravné pripojenie je z existujúcej Krčméryho ulice.

Poloha oplotenia a vjazdu do garáže rešpektuje výhľadové rozšírenie komunikácie Krčméryho f. tr. C3 na šírkové usporiadanie kategórie MO 8/30 s obojstrannými chodníkmi š. 2,0 m, v súlade s ÚPN-Z6 Bratislava.

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 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.

- **Parcely č. 4139, 4140/1,2,3, na ktorých sa nachádza navrhovaný objekt, patria v zmysle uvedenej dokumentácie do sektoru č. 90.**

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

SEKTOR č. 90:

VYMEDZENIE SEKTORA: Územie je vymedzené Gorazdovou, Krčméryho a Hroboňovou ulicou a Pražskou cestou. Presné vymedzenie sektoru je graficky vyjadrené vo výkresoch.

FUNKCIA:

Funkčné využitie územia:

- Prevládajúca funkcia - bývanie
- Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 70% objektov sektoru.
- Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť

zámer: bývanie**Neprípustné 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 neprípustné.

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:**Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**

- rodinný dom - samostatne stojaci

zámer: rodinný dom – samostatne stojaci**REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:**

Minimálna stavebná parcela: 8 árov

zámer: 1089 m²

Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: 15 árov

Index zastavanej plochy objektom: 0,30

zámer: 0,3 (327 m²)

Index prírodnej plochy: 0,60

zámer: 0,61 (664 m²)

Maximálna podlažnosť:

- 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovia
- Výška zástavby musí byť prispôbena okolitej zástavbe.

zámer: 2 podzemné podlažia, z toho jedno vnímateľné nad terénom, 2 nadzemné podlažia, 1 ustúpené podlažie (zastavaná plocha 2. NP je 301,2 m², zastavaná plocha 3. NP je 150,5 m²)

Stavebná čiara: Určená existujúcou zástavbou.

zámer: objekt (rovnako ako aj pôvodný dvojdom) je umiestnený v hĺbke pozemku, regulatív sa nevzťahuje

V smernej časti územného plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, sektor č. 90 sa uvádza: „*Hmotové riešenie a priestorová skladba navrhovanej zástavby sa musí prispôbiť charakteru územia.*“ Navrhovaný objekt intenzifikuje stavebný pozemok na maximálne možnú mieru pri dodržaní predpísaných záväzných regulatívov. S ohľadom na vydané rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave zo dňa 12.08.2013 (právoplatné 27.11.2013), v ktorom predložený zámer vyhodnocuje ako prípustný, je možné považovať návrh, z hľadiska jeho hmotovo priestorového pôsobenia v pamiatkovej zóne Bratislava – centrálna mestská oblasť, za akceptovateľný.

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rodinný dom na Krčméryho ulici 8, pozemky parc. č. 4139, 4140/1,2,3, Bratislava
na parcelách číslo:	4139, 4140/1,2,3
v katastrálnom území:	Bratislava - Staré Mesto
miesto stavby:	Krčméryho 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:

v ďalšom stupni projektovej prípravy je potrebné:

- ponechať navrhované funkčné využitie objektu s maximálne troma bytovými jednotkami, takto bude objekt aj skolaudovaný;
- zeleň riešiť minimálne v rozsahu predloženej architektonickej štúdie - priestor na 1. PP s označením -1.12 - dvor bude ponechaný ako plocha zelene bez spevnených plôch;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu riešiť v plnom rozsahu na vlastnom pozemku v súlade s funkčným využitím objektu;
- investor ponecháva rezervu na komunikáciu Krčméryho ulice, f. tr. C3, MO8/30 v súlade s ÚPN-Z6 Bratislava;

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;

Upozornenie:

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

Upozornenie:

- Uličný pohľad v kontexte 3D (výkres B13) nezodpovedá celkovému predloženému návrhu.

Dokumentáciu – 1 x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - B3 Koordinačná situácia, M 1:250; B4 Pôdorys 1NP (plocha zelene), M 1:200; B7 Pôdorys 1NP, M 1:200; B9 Pôdorys 3NP, M 1:200; B11 Rezy, M 1:200; B12 Rezy, pohľady, M 1:200;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 1x potvrdené - B3 Koordinačná situácia, M 1:250; B4 Pôdorys 1NP (plocha zelene), M 1:200; B7 Pôdorys 1NP, M 1:200; B9 Pôdorys 3NP, M 1:200; B11 Rezy, M 1:200; B12 Rezy, pohľady, M 1:200;

Magistrát ODI, OUIIC - archív;