



Husárová

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
17.06.2016 MAGS OUIK 48544/16-307381 Ing. arch. Mgr. art. Černík/ kl.223 18.08.2016

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ANGKOR WAT, s.r.o., Mickiewiczova 2, 811 07 Bratislava
investičný zámer:	Alternatíva 2015, Dva rodinné domy, Drotárska ulica, Rodinný dom A parc. č. 2491/95, 135, Bratislava Rodinný dom B parc. č. 2491/3, 135, Bratislava
žiadosť zo dňa:	14.12.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	spojené územné a stavebné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Anita Mudrochová autorizovaný architekt 0358AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2015

Predmetom projektovej dokumentácie je výstavba dvoch samostatne stojacích rodinných domov vrátane ich napojenia na verejné technické vybavenie územia a dopravu. Riešené územie je v svahovitom teréne, zo severnej strany je vymedzené Drotárskou cestou, z východnej strany pod pozemkom Búdkovou cestou so zastávkou MHD, z južnej strany existujúcimi rodinnými domami a slepou obslužnou komunikáciou k bytovému domu s tromi sekciami a k prízemným garážam. Oba rodinné domy (označené ako Rodinný dom A a Rodinný dom B) so samostatnými pozemkami majú navrhnuté jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia, umiestnené sú v nich tri bytové jednotky. Stavebná parcela pre Rodinný dom A je 660 m² (časť pozemkov parc. č. 2491/135, 2491/95), pre Rodinný dom B 653,3 m² (časť pozemkov parc. č. 2491/3, 2491/135). Podlažia sú voči sebe terasovito uskočené, na každom z nich je navrhnutý jeden byt s terasou. Hlavný vstup do objektu je z 1. NP. Objekty sú zastrešené plochými strechami s max. výškou atiky + 6,80 m.

Od hranice pozemku (v kontakte s Drotárskou cestou) je Rodinný dom A odsadený v najužšom mieste 2,310 m, od hranice jestvujúcej komunikácie Drotárska cesta 3,812 m (výkres P-2 Situácia celková – Rodinný dom A), podľa Vytyčovacieho výkresu je Rodinný dom A v najužšom mieste odsadený od hranice pozemku 2,412 m. Rodinný dom B je od hranice pozemku (v kontakte s Drotárskou cestou) v najužšom mieste odsadený 2,00 m, od hranice jestvujúcej komunikácie Drotárska cesta 3,012 m (výkres P-2 Situácia celková – Rodinný dom B), podľa Vytyčovacieho výkresu je Rodinný dom A v najužšom mieste odsadený od hranice pozemku 1,985 m.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 Rodinný dom A, SO 02 Prípojka vody, SO 03 Prípojka kanalizačná, SO 04 Prípojka NN, SO 05 Prípojka plynu, SO 06 Oporný múr, SO 07 Účelová komunikácia, úprava, SO 08 Sadové úpravy.

SO 21 Rodinný dom B, SO 22 Oporný múr, SO 23 Účelová komunikácia, úprava, SO 24 Sadové úpravy.

Sadové úpravy sú tvorené trávnatými plochami doplnenými vzrastlými stromami (tvoriacimi clonu zo strany existujúceho bytového domu) a vyššími krami. Na pozemku Rodinného domu B bude ponechaných 10 vzrastlých listnatých stromov.

Účelová komunikácia je rozdelená na dva stavebné objekty pre každý rodinný dom samostatne: SO 07 Účelová komunikácia, úprava (pri Rodinnom dome A) a SO 23 Účelová komunikácia, úprava (pri Rodinnom dome B s pripojením na Drotársku cestu). Dopravné pripojenie prístupovej účelovej komunikácie je na Drotársku cestu, bez úpravy. Súčasná účelová komunikácia má premenlivú šírku od 3,0 m do 6,0 m (v spise je doložené Osvedčenie o účelovej, slepej komunikácii - doklad preukazujúci existenciu účelovej komunikácie Drotárska cesta 1, 3, 5 napojenú na Drotársku cestu, vyhotovené Špeciálnym stavebným úradom MČ Staré mesto pod č. j. 8261/30426/2015/STA/Zub zo dňa 25.07.2016).

Statická doprava: Podľa výpočtu statickej dopravy (STN 73 6101/Z2) je pre každý rodinný dom s 3 bytovými jednotkami (nad 90 m²) potrebných 7 parkovacích miest. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku, na teréne, pre každý rodinný dom v počte 7 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, zmeny a doplnky, schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva, záväzná časť je vyhlásená Všeobecným záväzným nariadením hl. m. SR Bratislavy.

• **Parcely č. 2491/3, 95, 135,** patria v uvedenej dokumentácii do sektoru č. 3-11/19.

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

SEKTOR č. 3-11/19:

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: Rodinný dom A, B - rešpektuje;

- **typologický druh zástavby pre funkciu bývania:** bytový dom – stabilizovaná zástavba, rodinný dom samostatne stojaci.

zámer: Rodinný dom A, B - samostatne stojace rodinné domy s troma bytovými jednotkami – v súlade

- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie

zámer: Rodinný dom A, B rešpektuje;

- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba

zámer: Rodinný dom A, B – novostavba – v súlade

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

minimálna: pre rodinný dom 600 m²,

Rodinný dom A – 660 m² (časť pozemkov parc. č. 2491/135-600 m²; 2491/95-60 m²)

Rodinný dom B – 653,3 m² (časť pozemkov parc. č. 2491/3-130,6 m²; 2491/135-522,7 m²)

- pre bytový dom sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba
maximálna: pre rodinný dom 1000 m²,
pre bytový dom sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba
- **index zastavanej plochy:** 0,35
Rodinný dom A – 162,9 m² IZP: 0,25 – v súlade
Rodinný dom B – 162,9 m² IZP: 0,25 – v súlade
 - **index prírodnej plochy:** 0,50
Rodinný dom A – 376,7 m² IPP: 0,57 – v súlade
Rodinný dom B – 329,80 m² IPP: 0,50 – v súlade
 - **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, 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: Rodinný dom A, B: jedno podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, dve nadzemné podlažia - v súlade
pre bytový dom 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
zámer: textová časť projektovej dokumentácie obsahuje samostatný stavebný objekt: sadové úpravy
 - **doprava a technická infraštruktúra:** Drotárska cesta je funkčnej triedy C2 kategórie MO 8/40.
 - o Podľa Územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky, r. 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len ÚPN) je komunikácia Drotárska cesta f. tr. C1, kat. MO 9 (kategória nie je záväzná) a Búdková cesta f. tr. C1, kat. MO 8. Obe komunikácie sú s MHD. Búdková cesta je komunikácia pojazďovaná aj trolejbusom. Na Drotárskej ceste je plánovaná výstavba trolejbusových tratí Drotárska – Matúšova (v zozname VPS).
 - o Podľa ÚPNZ Machnáč: v sektore č. 3-11/19 je požiadavka “dobudovať VPS komunikáciu Drotárska cesta do f. tr. C2, kat. MO 8/40“ (t.j. v úseku od Búdkovej cesty po ulicu Na Hrebienku). Ďalej pokračuje sektor č. 3-11/13, kde je požiadavka “dobudovať VPS komunikáciu Drotárska cesta do f. tr. C2, kat. MO 9/40“.
 - o V zozname verejnoprospešných stavieb ÚPN Z Machnáč sa uvádza že: “VPS – plochy vymedzené dopravnými stavbami zaradené do f. tr. C1, C2, C3“.**zámer: pokrytie nárokov statickej dopravy je riešené na vlastnom pozemku. Rodinný dom A má 2 parkovacie miesta riešené vedľa jestvujúceho bytového domu na pozemku parc. č. 2491/95, ktorý je vo vlastníctve investora**

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Alternatíva 2015, Dva rodinné domy, Drotárska ulica, Rodinný dom A parc. č. 2491/95, 135, Bratislava Rodinný dom B parc. č. 2491/3, 135, Bratislava
na parcelách číslo:	2491/3, 95, 135, 2491/136 – prístupová komunikácia
v katastrálnom území:	Bratislava - Staré Mesto, ÚPN Z Machnáč, sektor č. 3-11/19
miesto stavby:	Drotárska cesta, 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 rámci výstavby rodinných domov bude v plnom rozsahu opravený povrch účelovej slepej komunikácie na pozemku parc. č. 2491/136 až po jej napojenie na Drotársku cestu.
- Pri osádzaní objektov od hranice pozemku (v kontakte so svahom nad Drotárskou ulicou) dodržať odstupové vzdialenosti podľa Vytyčovacieho výkresu pri objekte Rodinného domu A, pri Rodinnom dome B podľa Situácie celkovej tak, aby bolo splnené: *V zmysle § 6 ods.6) vyhl. č. 532/2002 Z.z. vzdialenosť priečelí budov, v ktorých sú okná obytných miestností, musí byť najmenej 3 m od okraja pozemnej komunikácie.*

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Investor nepreukázal územnú rezervu na rozšírenie komunikácie Drotárska cesta do f. tr. C2, kat. MO 8/40 v súlade s ÚPN-Z, podľa ktorého je navrhované rozšírenie do svahu, na ktorých je predmetná výstavba, preto:
Žiadame, aby realizáciou navrhovaných Rodinných domov A a B nebol zvýšený zemný tlak na existujúci oporný múr. Pri prípadnom rozšírení komunikácie Drotárska cesta na kat. MO 8/40, investor musí urobiť potrebné stavebno-technické opatrenia.
- Žiadame v „SO 23 Účelová komunikácia, úprava“ úpravu dopravného pripojenia účelovej komunikácie na Drotársku cestu tak, aby bol pre peších v priestore pred schodiskom vytvorený bezpečný priestor výškovo oddelený od komunikácie (ako chodník), s dostatočným rozhľadom na vyčkávanie pred priechodom pre chodcov a rozšírením účelovej komunikácie v mieste dopravného pripojenia v súlade s platnými STN.
V prípade, že príslušný cestný správny orgán súhlasí s existujúcim riešením dopravného pripojenia účelovej komunikácie na Drotársku cestu a riešením pešieho prístupu z existujúceho schodiska ku priechodu pre chodcov, je možné z podmienky upustiť.
- Účelovú komunikáciu a schodisko k Drotárskej ceste žiadame zachovať verejne prístupné.
- Účelová komunikácia nebude zaradená do siete miestnych komunikácií I. a II. triedy.
- Statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku v počte 7 stojísk pre každý rodinný dom.
- Existujúce garáže žiadame zachovať.

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.

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

- Parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami.
- Plochú strechu na objekte riešiť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie ako vegetačnú strechu – nepochôdznu, extenzívnu (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm)
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- Ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

Upozornenie:

- Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k zlučenému 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).
- Malé nezrovnalosti v osadení stavieb voči hraniciam pozemkov medzi Vytyčovacím výkresom a výkresom Situácia celková.
- V projektovej dokumentácii chýba situácia s vyznačením všetkých stavebných objektov.

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 – 1x časť Architektonicko stavebné riešenie (vrátane textovej časti) + SO 07 (SO 023) Účelová komunikácia, úprava pri oboch objektoch sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x projektová dokumentácia – profesie, prípojky
1 x potvrdené - A-1 Rodinný dom A-Situácia, M 1:350; A-4 Rodinný dom A-Pôdorys 1.NP, M 1.75; A-8 Rodinný dom A-Rez A1, M 1:100; A-9 Rodinný dom A-Rez B1,
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha
– 1x potvrdené - A-1 Rodinný dom B-Situácia, M 1:350; A-4 Rodinný dom B-Pôdorys 1.NP, M 1.75; A-8 Rodinný dom B-Rez A1, X2, M 1:100; A-9 Rodinný dom B-Rez B1, M 1:100;
Magistrát ODI, archív;