



Ing. Peter Šlachta
Gessayova 20
851 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
28.06.2017 MAGS OUIK 47625/17-336451 Ing. arch. Simonidesová /514 18.10.2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Ing. Peter Šlachta, Gessayova 20, 851 03 Bratislava
investičný zámer:	Rodinný dvojdom A,B, parc. č. 5129/2,5, 5130/2, Západný rad, Bratislava
žiadosť zo dňa:	28.06.2017 25.08.2017 doplnená upravená PD (iné riešenie statickej dopravy), 05.10.2017, 09.10.2017 doplnenie priamo pre ODI
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	zjednodušená dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Michal Lang autorizovaný architekt 1912AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2017

Predložená dokumentácia rieši novostavbu rodinného dvojdomu A, B s úpravou jeho bezprostredného okolia a vymedzením spevnených a zelených plôch. Riešený pozemok je mierne svahovitého charakteru prístupný z obojsmernej ulice Západný rad (v úseku medzi Senickou a Pri Habánskom mlyne), na ktorú bude rodinný dvojdom A, B dopravne pripojený. Výstavba je navrhnutá iba na pozemkoch parc. č. 5129/2,5 (o celkovej výmere 415 m²). Pozemok parc. č. 5130/2 (o výmere 75 m²) ukončujúci danú funkčnú plochu, je síce vo vlastníctve toho istého investora, ale neuvažuje sa s ním ako súčasťou stavebného pozemku, nakoľko priamo nesusedí s riešeným pozemkom. Bude tu riešená iba zeleň. Hmoty A a B tvoriace súčasť dvojdomu, sú voči sebe posunuté o 2,5 m a akoby kopírujú tvar ulice. Obe súčasť dvojdomu sú riešené ako samostatné konštrukčné celky s dvoma nadzemnými podlažiami, pričom 2. NP je predsunuté voči 1. NP. V každej súčasť je navrhnutá jedna bytová jednotka. Ukončené sú plochými strechami s výškou atiky - časť A: +6,82 m, časť B: +6,42 m. Objektová skladba: SO 01 Rodinný dom, SO 02 Spevnené plochy, SO 03 Prípojka vody, SO 04 Prípojka splaškovej kanalizácie, SO 05 Odvodnenie strechy a spevnených plôch, SO 06 Prípojka plynu, SO 07 Prípojka NN a SLP. Plocha pozemku je 415 m², zastavaná plocha je 147,44 m², nadzemná podlažná plocha je 248,55 m², plocha zelene je 183,05 m².

Výpočet statickej dopravy (VSD) je pre 2 rodinné domy, každý s 1 bytovou jednotkou. Normová potreba je 5 odstavňých stojísk (OS). Statická doprava je riešená na teréne, pred objektami na parkovacej spevnenej ploche (5 PM) s jedným vjazdom š. 5,0 m (*pozn.: pôvodné riešenie, ktoré navrhovalo parkovanie v celej šírke pozemku v počte 6 stojísk, bolo preriešené z dôvodu nesúhlasu MČ Staré Mesto*). Na ploche medzi autami je možnosť odstavenia šiesteho vozidla. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku.

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 zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **5129/2,5, 5130/2** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102.

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Navrhovaná zmena dokončenej stavby domu spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch: obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 – navrhovaný je typologický druh - rodinný dvojdom, každý jednou bytovou jednotkou.

Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 0,60, IZP: 0,35, KZ: 0,44. S ohľadom na priemerné vypočítané hodnoty týchto regulatívov vo vzťahu k celej funkčnej

ploche IPP: 0,54, IZP: 0,36, KZ: 0,49 a s prihliadnutím na charakter zástavby, je možné považovať ich za prípustné.

Jedná sa o veľmi nesúrodú funkčnú plochu, ako z hľadiska umiestnenia objektov na pozemkoch (objekty nevytvárajú charakteristickú rodinnú zástavbu založenú na zjednotení uličnej čiary), tak aj z hľadiska samotného architektonického výrazu jestvujúcich objektov (rôzne ukončenie objektov v rovine strešnej krajiny). S ohľadom na uvedené, považujeme navrhovaný investičný zámer s podlažosťou 2. NP, s výškou atiky A: +6,82 m, časť B: +6,42 m, za objekt, ktorý nenaruša charakter stabilizovaného územia.

Predložený investičný zámer je v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou:	Rodinný dvojdom A,B, parc. č. 5129/2,5, 5130/2, Západný rad, Bratislava
na parcelách číslo:	4791/1,2
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	ulica Západný rad, 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 riešiť navrhovanú zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie – všetky navrhované odstavné plochy riešiť formou zatravnovacích prefabrikátov.
- Na pozemku investora parc. č. 5130/2 (o výmere 75 m²) bude riešená iba zeleň.
- Umiestnenie objektov vo vzdialenosti 2 m od oboch susedných parciel, môže byť povolené iba so súhlasom ich vlastníkov.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku. Akceptujeme navrhované riešenie jedným vjazdom s vytvorením spevnenej plochy s možnosťou odstavenia 6 vozidiel.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu musí byť statická doprava prehodnotená.
- Na predmetnú lokalitu nie je spracovaný územný plán zóny. Komunikácia Západný rad v úseku medzi Senickou a Pri Habánskom mlyne je obojsmerná komunikácia nepostačujúcej šírky, preto žiadame zachovať rezervu na dobudovanie komunikácie na pozemku parc.,č. 21513/3.
- Stavebné úpravy komunikácie Západný rad, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie.

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 v ďalšom stupni dokumentácie ako vegetačné strechy: nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

Upozornenie:

- Časť záujmového pozemku orientovaná ku komunikácii Mlynská dolina ja zasiahnutá pásmom prekročenia hlukovej hladiny 5 -10 dB.
- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené: 3.Analýza riešených parciel, M 1:250; 4.Pôdorys 1.NP, M 1:100; 6.Rezy, M 1:150; 7. Pohľady, M 1:150;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: 1x potvrdené: 3.Analýza riešených parciel, M 1:250; 4.Pôdorys 1.NP, M 1:100; 6.Rezy, M 1:150; 7. Pohľady, M 1:150;

Magistrát ODI, archív