



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
07.02.2018 MAGS OUIC 38245/18-44862 Ing. arch. Simonidesová /514 04.04.2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	Rodinný dom s tromi bytmi, parc. č. 3841/1,27, 3864/2, 3865/2, Bratislava
žiadosť zo dňa:	07.02.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Dipl. Arch. Boris Schultz, BSc host'ujúci architekt od 22.6.2016 do 21.6.2017
dátum spracovania dokumentácie:	09/2016

Dňa 23.03.2016 vydalo hlavné mesto pod č. MAGS ORM 35324/16-399548 stanovisko k investičnému zámeru – „Rodinný dom s tromi bytmi, parc. č. 3841/1,27, 3864/2, 3865/2, Bratislava“ (Ing. arch. Dipl. Arch. Boris Schultz BSc, dátum spracovania – 12/2015). V jeho závere bolo, okrem iného, konštatované, že „*investičný zámer nie je, v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie, v súlade s územným plánom zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6.*“ Projektovú dokumentáciu sme požadovali upraviť v zmysle vyhodnotení uvedených pri jednotlivých záväzných regulatívoch funkčného využitia a priestorového usporiadania územia stanovených pre sektory č. 73, 74 a 75.

V aktuálnom podaní prišlo k čiastočnej úprave a dopracovaniu projektovej dokumentácie, nie je však možné konštatovať splnenie požiadaviek uplatnených v stanovisku zo dňa 23.03.2016 v plnom rozsahu.

Predložená projektová dokumentácia rieši výstavbu objektu s tromi veľkometrážnymi bytovými jednotkami s vlastným technickým a sociálnym zázemím a priestorom fitness v svahovitom teréne prístupnom z Baníckej ulice. Parcela je v priamom kontakte s areálom Kalvárie. Objekt má navrhnuté dve podzemné podlažia, dve nadzemné podlažia a ustúpené podlažie. Na 2. PP je garáž so 7 parkovacími miestami, na 1. PP je vstupná hala, komunikačné jadro s výťahom, fitness a wellness (vo výkrese č. 03 Pôdorys 1. PP je tento priestor označený ako nebytový priestor). Na 1. NP – 3. NP sú umiestnené 3 byty (na 1. NP a 2. NP – 5-izbové byty so 4 balkónmi a s úžitkovou plochou 264,10 m², na 3. NP – 4-izbový byt s veľkou terasou a úžitkovou plochou 160,90 m²). Objekt je zastrešený plochými strechami, výška atiky nad 2. NP je +6,50 m, nad 3. NP +9,60 m, nad výťahovou šachtou +10,60 m.

Stavba sa člení na hlavný stavebný objekt (SO) a dielčie stavebné objekty (DSO): SO 101 Hlavný objekt – RD, DSO 201 Prípojka vody – vodomerná šachta, DSO 301 Prípojka kanalizácie – kanalizačná šachta, DSO 401 Prípojka NN, DSO 501 Prípojka plynu, DSO 601 Dažďová kanalizácia, DSO 701 malá architektúra - oplotenie, DSO 801 Spevnené plochy (jednotlivé DSO nie sú v textovej časti bližšie špecifikované).

Celková plocha pozemku je 1 305 m². Kapacitné údaje uvedené v projektovej dokumentácii: zastavaná plocha objektom 327,70 m², plocha zelene 803,50 m², podlažná plocha nadzemnej časti zástavby 819,1 m², celkový obostavaný priestor 4 430 m³.

Statická doprava: výpočet statickej dopravy je podľa STN 73 6101/Z2, pre 3 bytové jednotky, každá nad 90 m². Podľa výpočtu statickej dopravy je potrebných 7 PM. Riešenie statickej dopravy je v hromadnej garáži na 2. PP v počte 7 PM. Dopravné pripojenie je na Banícku ulicu prostredníctvom príjazdovej komunikácie na pozemku parc. č. 3841/33 (vo vlastníctve hlavného mesta) navrhutej za jestvujúcim oporným múrom v zákrute Baníckej ulice v napojení na ulicu Za Sokolovňou (*chýba jej podrobnejšie vyznačenie v grafickej časti aj popis v textovej časti*).

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 (ÚPN – Z), 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. 3841/1, 3841/27 (807 m² + 29 m²) patria v zmysle uvedenej dokumentácie do sektoru č. 74.**
- **Parcela č. 3864/2 (287 m²) patrí v zmysle uvedenej dokumentácie do sektoru č. 73.**
- **Parcela č. 3865/2 (182 m²) patrí v zmysle uvedenej dokumentácie do sektoru č. 75.**

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

SEKTOR č. 74:

ZÁVÄZNÁ ČASŤ:

FUNKCIA:

- **Funkčné využitie územia:**

Prevládajúca funkcia - bývanie

Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 80% objektov sektoru.

Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť

zámer: prevaha funkcie bývanie – 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

zámer: deklarované je, že v objekte budú tri bytové jednotky a na 1. PP priestor fitness a wellness, ktorý je vo výkrese č. 03 Pôdorys 1. PP označený ako nebytový priestor, t. j. ne-jedená sa o príslušenstvo rodinného domu – nie je v súlade

Magistrát hlavného mesta SR Bratislava listom č. j. MAGS ORM 55660/14-324218 zo dňa 10. 09. 2014 požiadal o usmernenie vo veci správneho výkladu ustanovení § 43b ods. 1 a 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“ v príslušnom gramatickom tvare).

Ministerstvo poskytlo odpoveď na vznesené otázky listom č. 23338/2014/B623-SV/60832-Šu zo dňa 08. 10. 2014, doručeným na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy dňa 10. 10. 2014, v ktorom na podklade výkladu príslušných ustanovení stavebného zákona a súvisiacich právnych predpisov konštatovalo, že „stavbu s tromi bytmi a ďalším nebytovým priestorom (určeným na podnikanie), pričom viac ako polovica z celkovej podlahovej plochy všetkých miestností pripadá na byty, vrátane plochy domového vybavenia určeného pre obyvateľov jednotlivých bytov, je potrebné považovať za bytový dom

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela:** 8 árov

zámer: súčet výmer pozemkov parc. č. 3841/1,27, 3864/2, 3865/2 je 1 305 m² – v súlade,

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

- **Index zastavanej plochy objektom:** 0,30

zámer: podľa PD 0,251 (327,70 m²) – nekorektný výpočet

podľa ÚPN – Z je použitie typologického druhu viazané na minimálnu stavebnú parcelu. Minimálna stavebná parcela je plocha parcely určená na zástavbu. Jej veľkosť závisí od použitých typologických druhov a od charakteru sektora. Na zástavbu sú určené iba parcely nachádzajúce sa v sektoroch č. 73 a 74 (pozemky parc. č. 3841/1, 3841/27 a 3864/2). Pozemok parc. č. 3865/2 o výmere 182 m², nachádzajúci sa v sektore č. 75, nie je možné započítavať do celkovej plochy pozemku, z ktorej je možné počítať index zastavanej plochy, nakoľko sektor č. 75 nie je určený na zástavbu (jeho funkčné využitie je verejná zeleň). Ak je aj tento pozemok súčasťou stavebnej parcely, môže byť na ňom riešená iba zeleň. Pre výpočet indexu zastavanej plochy je možné uvažovať s max. výmerou pozemku 1 123 m².

Do zastavanej plochy nie je započítaná časť zastrešeného vjazdu do 2. PP, ktorá nie je zazelenená (sú na nej riešená spevnené plochy – vstup do objektu – cca 22 m²).

Zastavaná plocha je v zmysle definície ÚPN – Z vymedzená vonkajším obrysom objektu, ktorým sa objekt dotýka terénu. Za zastavanú plochu sa nepovažujú plochy previslých atík, striech, balkónov a arkierov. Z výkresu č. 09 Pohľady (bočné pohľady) je zrejmé, že terasy v úrovni 1. PP orientované do Baníckej ulice sú riešené s podpornými konštrukciami, nejedná sa o previslé konštrukcie a teda je potrebné ich plochu započítavať do zastavanej plochy (2 x 15,3 m² = 30,6 m²).

Pri korektnom výpočte je celková zastavaná plocha: 380,30 m² a index zastavanej plochy: 380,30/1 123 = 0,34 – nie je v súlade

- **Index prírodnej plochy:** 0,60

zámer: podľa PD 0,616 – v súlade (v dokumentácii sa neuvádza ako je započítaná zeleň nad konštrukciou vjazdu do výsledného indexu prírodnej plochy).

- **Maximálna podlažnosť:**

2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovia

Výška zástavby musí byť prispôbená okolitej zástavbe.

ÚPN – Z uvádza: v prípade, ak súčet nadzemných a podzemných podlaží vnímateľných nad terénom bude väčší ako tri, musí byť ďalšie podlažie ustúpené. Počet vnímateľných podzemných podlaží je ovplyvnený a teda aj posudzovaný pri každej stavbe osobitne vo vzťahu ku konkrétnej terénnej konfigurácii dotknutej parcely. Súčasťou dokumentácie je aj rozvinutý uličný pohľad na uličnú zástavbu so zákresom navrhovaného investičného zámeru vo vzťahu ku všetkým jestvujúcim objektom pozdĺž Baníckej ulice od č. 1 – 17 (požiadavka uplatnená hlavným mestom v stanovisku zo dňa 23.03.2016). Pozn.: 3. NP (ustúpené podlažie) je vykreslené s oveľa nižšou intenzitou kresby ako ostatné navrhované podlažia a aj ako strešné podlažia jestvujúcich objektov.

V smernej časti ÚPN - Z, sektor č. 74 sa uvádza: „*Hmotové riešenie a priestorová skladba navrhovanej zástavby sa musí prispôbiť charakteru územia. Zastavanosť, výšku zástavby, hmotovo-priestorovú a architektonickú formu je potrebné dôkladne preveriť a posúdiť.*“

zámer: 2PP (v úrovni 2. PP vnímateľný vjazd do garáží, vstup na pozemok a prístup do priestoru pre odpad) + 2NP + ustúpené podlažie.

Z doloženého rozvinutého uličného pohľadu je zjavné, že veľkoryso navrhovaný investičný zámer, osadený podlahou 1. NP vysoko nad úroveň priľahlej Baníckej ulice, narúša svojim objemom a výškou kolorit a charakter okolitej zástavby. Nakoľko sa objekt umiestňuje v zákrute, kde sa prirodzene zvažuje terén aj cesta a objekt bezprostredne susední s areálom Kalvárie, požadujeme týmito skutočnosťami podriaadiť aj navrhovaný objem a výšku objektu. Je potrebné rešpektovať definíciu o max. podlažnosti, kedy súčet plnohodnotných nadzemných a podzemných podlaží vnímateľných nad terénom nebude väčší ako tri – navrhovaná podlažnosť objektu nie je v súlade.

- **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou.

Nepripúšťa sa zastavovať územie vo vnútri sektoru.

zámer: vo výkrese 01a Koordinačná situácia je preukázané rešpektovanie osadenia hmoty objektu s ohľadom na existujúcu zástavbu – v súlade

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.

zámer: pripomienky k zabezpečeniu nárokov statickej dopravy a k dopravnému pripojeniu sú uvedené v závere stanoviska v samostatnej časti posúdenia oddelením dopravného inžinierstva.

Do celkovej zastavanej plochy je v našom výpočte započítaná iba tá časť vjazdu do garáží, ktorá nie je zazelenaná.

SEKTOR č. 73 (predpísané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania sú totožné so sektorom č. 74) – všetky časti vyhodnotenia sú rovnaké ako pri sektore č. 74

ZÁVÄZNÁ ČASŤ:

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

- **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

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela:** 6 árov
- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov
- **Index zastavanej plochy objektom:** 0,30
- **Index prírodnej plochy:** 0,60
- **Maximálna podlažnosť:**

rodinný dom - 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovia

Výška zástavby musí byť prispôbena okolitej zástavbe.

- **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou.

Nová zástavba nie je prípustná na parcelách č.3757, č.3756, č.3755, č.3754, a č.3780/2 určených v rámci areálu občianskej vybavenosti na zeleň.

SEKTOR č. 75:
ZÁVÄZNÁ ČASŤ:

FUNKCIA:

- **Funkčné využitie územia:**

- Verejná zeleň.

zámer: rieši na pozemku parc. č. 3865/2 zeleň; tento pozemok však nie je možné zahrnúť do celkovej plochy pozemku pre výpočet max. prípustnej zastavanej plochy

- **POŽIADAVKY NA VYJADRENIE KULTÚRNO-HISTORICKÉHO MIESTA:** Areál Kalvárie má plochy s výskytom kultúrnych, historických a sociálnych hodnôt, s prevahou ekologicky stabilných plôch. Začiatkom 18.storočia tu mesto vybudovalo Krížovú cestu.
- **ZELEŇ:** Zachovať ekologické danosti sektora a novou výsadbou obnoviť pôvodnú druhovosť drevín a krovín prislúchajúcich dubohrabovému lesu Kalvárie.

Hlavné mesto SR Bratislava

N E S Ú H L A S Í

so stavbou:	Rodinný dom s tromi bytmi, parc. č. 3841/1,27, 3864/2, 3865/2, Bratislava
na parcelách číslo:	3841/1,27, 3864/2, 3865/2
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna A6 – sektory 73, 74, 75
miesto stavby:	Banícka ulica

Odôvodnenie:

- Umiestnenie stavby **nie je v súlade** s územným plánom zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2001, nakoľko **nie sú splnené záväzné regulatívy – typologický druh zástavby pre funkciu bývanie, index zastavanej plochy objektom a maximálna podlažnosť**.

Pre Vašu informovanosť zo stanoviska oddelenia dopravného inžinierstva, ktoré sa k zámeru vyjadrilo z hľadiska riešenia dopravného vybavenia, uvádzame:

- Podľa Územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky, r. 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len ÚPN) predmetné územie nie je dotknuté výhľadovým dopravným zámerom. Banícka ulica je f. tr. D1.
- Predložená DÚR neobsahuje textovú časť návrhu riešenia prístupovej komunikácie s uvedením návrhových parametrov komunikácie vrátane grafickej časti (dopravné výkresy – situácia, pozdĺžne a priečne rezy atď.).“ Navrhovaná prístupová cesta k rodinnému domu je na pozemku parc. č. 3841/18 vo vlastníctve hlavného mesta.

V prípade zosúladenie návrhu s ÚPN – Z, je potrebné dokumentáciu pre územné rozhodnutie doplniť o nasledovné:

- Doplniť návrh riešenia prístupovej komunikácie na pozemku parc. č. 3841/18 ako samostatný stavebný objekt. V textovej časti je potrebné uviesť návrhové parametre komunikácie vrátane riešenia pripojenia na Banícku ulicu a v grafickej časti doplniť dopravné výkresy – situácia, pozdĺžne a priečne rezy atď.
- Žiadame, aby realizáciou navrhovaného rodinného domu a prístupovej komunikácie nebol zvýšený zemný tlak na existujúci oporný múr pozdĺž Baníckej ulice. Ak bude potrebné, navrhnuť stavebno-technické opatrenia.

- Statickú dopravu riešiť na vlastnom pozemku v plnom rozsahu, podľa výpočtu statickej dopravy na základe funkčného využitia objektu v súlade s platnou STN 73 6110/Z1,Z2, vrátane vyhodnotenia návrhu riešenia statickej dopravy a preukázania v grafickej časti.
- Veľkosť odstavňových stojísk riešiť v súlade s platnou STN, pre vozidlá skupiny 1, podskupiny O2.
- Stavené úpravy prístupových komunikácií a chodníkov, ako aj prípadné dopravné značenie riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie.
- 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.

Upozornenie:

- Hostovanie zodpovedného projektanta Ing. arch. Dipl. Arch. Borisa Schultza, BSc, 0090HA bolo, podľa autorizačnej pečiatky, ktorou je opatrená celá projektová dokumentácia, časovo obmedzené do 21.6.2017.
- Priestory na 1. PP majú rovnakú veľkosť a rozmiestnenie okenných a dverných otvorov, vrátane výšok parapetov ako všetky bytové podlažia nad ním, čo spochybňuje deklarovанú funkčnú náplň priestorov 1. PP označených ako fitness a wellnes (podľa výkresu č. 03 Pôdorys 1. PP sa jedná o nebytový priestor).
- Hlavná hmota objektu rodinného domu je navrhnutá vo vzdialenosti 2,015 m + 1,5 m (podľa výkresu č. 01a Koordinačná situácia), resp. 3,0 m (podľa Informatívnej kópie z katastrálnej mapy) od hranice so susedným pozemkom parc. č. 3841/21. Nakoľko v prípade riešeného pozemku nie je možné hovoriť o stiesnených územných podmienkach, je potrebné zachovať, resp. preukázať dodržanie min. odstupových vzdialeností od objektu na pozemku parc. č. 3841/17 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.
- V grafickej časti projektovej dokumentácie absentuje výkres č. 01b Architektonická situácia, M 1:250, hoci je uvedený v zozname grafických príloh.

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