



STAUMAN s.r.o.
Nobelovo námestie 8
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
08.12.2017 MAGS OUIK 58376/17-465221 Ing. Mosná /59356508 29.05.2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Obsidian Properties Slovakia, s.r.o., Drieňová 3, 821 01 Bratislava
investičný zámer:	„Rodinný dom - xxxxxxxxx, kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	08.12.2017 a doplnená dňa 29.03.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	CHYBIK+KRISTOF ASSOCIATED ARCHITECTS s.r.o., Zámečnická 182/5, 602 00 Brno, Ing. arch. Peter Chaban, reg. č. 1991 AA
Dátum spracovania dokumentácie:	07/2017

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu, umiestneného vo svahovitom území, na Magurskej ul., v lokalite s intenzívnou zástavbou rodinných domov, málopodlažných bytových domov a aj viacpodlažných domov. Rodinný dom pozostáva z 1 podzemného podlažia, z 2 nadzemných podlaží a z 1-ustúpeného podlažia, ktoré bude zastrešené plochou strechou. Objekt má „uskakujúci“ pôdorysný tvar 8-uholníka, s hmotami naskladanými na seba a je o pôdorysných rozmeroch cca 11,87 m x 12,59 m. Vstup na pozemok je z komunikácie Magurská a je umiestnený v západnej časti pozemku, pričom celá časť pozemku je z tejto strany vymedzená oporným múrom, ktorý spevňuje a zabezpečuje svahovitý terén v danej lokalite. Novonavrhané oporné múry budú vybudované zo železobetónu a pôvodný „uličný“ oporný múr bude odstránený a na jeho mieste sa zrealizuje vstup a vjazd do objektu. Ostatné navrhnuté oporné múry budú slúžiť na zabezpečenie a zachytenie celého svahu, ale aj na moduláciu záhrady pri objekte. Rodinný dom je tzv. „zarezaný“ do svahu a prístupný len z úrovne komunikácie Magurská – z úrovne 1.PP, kde je umiestnená garáž pre 2 vozidlá, vstup do objektu, vstupná hala, technická miestnosť, chodba, 2 šatníky, pracovňa, WC, sklad, schodisko, výťah, exteriérové schodisko a spevnená plocha pred garážou, navrhnutá aj ako jedno parkovacie miesto. Na 1.NP sa nachádza hlavný vstup do objektu, prístupný cez

vonkajšie schodisko z Magurskej ul., vstupná hala, lobby priestor, schodisko, WC, šatník, výtah, 2 detské izby, spálňa, 2 kúpeľne a terasa. Na 2.NP je navrhnutá obývací izba, kuchyňa s jedálňou, schodisko, komora a vonkajšia terasa o celkovej ploche 26,87 m². Na ustúpenom podlaží je navrhnutá pracovňa, výtahová šachta a vonkajšia terasa o celkovej ploche 11,35 m². Objekt bude zastrešený plochou strechou s celkovou výškou +11,450 m. Rodinný dom bude napojený na inž. siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dažďové vody zo striech a spevnených plôch budú odvádzané do vsakov riešených na vlastnom pozemku. Statická doprava je riešená na pozemku investora v celkovom počte 3 parkovacie miesta. Celková plocha pozemkov je 385 m², celková zastavaná plocha rodinného domu je 146,70 m², celková podlažná plocha má 299,88 m², spevnené plochy majú cca 107,33 m², plochy zelene na rastlom teréne tvoria 124,57 m² a plochy zelene nad podzemnými konštrukciami majú cca 96 m².

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

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parc. č. xxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch:

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 požiaru 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. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

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. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: IZP = 0,38 IPP = 0,78 KZ = 0,32. Uvažovaný 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

s umiestnením stavby:	„ Rodinný dom - xxxxxxxx “
na parcele číslo:	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	xxxxxxxxxxx

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:

- upozorňujeme, že pre realizáciu predmetnej stavby je potrebné vykonať podrobný inžiniersko-geologický prieskum a hydrogeologický posudok, na základe ktorého sa určí spôsob zakladania stavby a spôsob zakladania oporných múrov pre zabezpečenie a zachytenie svahovitého terénu v danej lokalite.

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 budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

ODPORÚČANIE:

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
- 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 objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť 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:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x pôvodná dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI