



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
27.04.2020 MAGS OUIK 48873/20-126288 Ing. arch. Simonidesová /514 03.06.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX |
| investičný zámer: | Dvojgeneračný rodinný dom – Somolického xx, parc. č. xxxxxxxxxxxx k. ú. Staré Mesto, Bratislava |
| žiadosť zo dňa: | 27.04.2020 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre stavebné povolenie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Stanislav Rentka autorizovaný architekt 1353AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 10/2019 |

K žiadosti o posúdenie investičného zámeru: „**Dvojgeneračný rodinný dom – Somolického ulica 14, parc. č. xxxxxxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto, Bratislava**“ bolo dňa 06.02.2020 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru č. MAGS OUIK 62095/19-518611. V predmetnom stanovisku bol konštatovaný nesúlad s územnoplánovacou dokumentáciou na zonálnej úrovni – Aktualizácia územného plánu zóny A6.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 06.02.2020.

Predmetom projektovej dokumentácie je zmena dokončenej stavby – prístavba a nadstavba pôvodného objektu rodinného domu v mierne svažitom teréne na pozemku investora. V súčasnosti má objekt jedno podzemné podlažie a jedno nadzemné podlažie prekryté plytkou valbovou strechou s výškou hrebeňa strechy +4,26 m. Vstup do objektu a garáž sú súčasťou oporného múru oddelujúceho pozemok od Somolického ulice.

Riešený objekt má navrhnuté 1 podzemné podlažie na dvoch výškových úrovniach a 2 nadzemné podlažia, zastrešený je plochou strechou. V rámci nižšej úrovne 1. PP je navrhnutá oddielovaná garáž s dvoma samostatnými vjazdami (spolu 5 parkovacích miest) a hlavný vstup do objektu bez zastrešenia, osadený v polohe dnešnej garáže. Výškový rozdiel v podzemnom podlaží je v rámci vstupu prekonaný rampou. Nad objektom garáže je riešená zelená plocha s hrúbkou pôdneho substrátu 1,3 m – 2,3 m. Na hornej úrovni 1. PP sú skladové a technické priestory objektu, nástupné schodisko, výťah a hlavné schodisko. Na každom nadzemnom podlaží je

riešená jedna bytová jednotka (úžitková plocha bytu na 1. NP 143,12 m², na 2. NP 145,15 m²).
Výška atiky plochej strechy: +6,90 m (v časti +7,15 m) od úrovne ±0,00 = podlaha 1. NP.

Výmera riešeného pozemku: 591 m², zastavaná plocha objektom: 177,04 m² (pôvodný objekt 152 m²), prírodná plocha: 352,65 m², spevnená plocha: 61,31 m².

Návrh z hľadiska dopravného riešenia: dopravne je objekt pripojený na Somolického ulicu. Komunikácia Somolického ulica je funkčnej triedy D1 a zaradená je do siete miestnych komunikácií III. triedy. Podľa uvedeného výpočtu statickej dopravy (VSD) je pre 2 bytové jednotky, každá s výmerou nad 90 m², potrebných 5 odstavných stojísk. V opornom múre sú osadené dve garážové brány. V jednej garáži je možné odstaviť 2 vozidlá a v druhej garáži 3 vozidlá. Spolu je na pozemku navrhnutých 5 odstavných stojísk.

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 a ods. 4, § 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 (ÚPN – Z).

Záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxx sú v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou sektoru č. 58.

SEKTOR Č. 58 - záväzné regulatívy :

FUNKCIA:

• **Funkčné využitie územia:**

Prevládajúca funkcia – bývanie

Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 85% objektov sektoru. Doplnujúca funkcia - občianska vybavenosť

zmena dokončenej stavby: bývanie

• **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

bytový dom charakteru mestskej bytovej vily

zmena dokončenej stavby: rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami – v súlade

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

• **Minimálna stavebná parcela:**

rodinný dom - 8 árov

bytový dom charakteru mestskej bytovej vily - 10 árov

zmena dokončenej stavby: 591 m² - nie je splnená požadovaná minimálna výmera pre novostavbu rodinného domu - objekt je riešený ako zmena dokončenej stavby – v súlade

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

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

zmena dokončenej stavby: 0,30 (177,04 m²/591 m²) – v súlade

• **Index prírodnej plochy: 0,60**

zmena dokončenej stavby: 0,60 (352,65 m²/591 m²) – v súlade

- **Maximálna podlažnosť:**

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

bytový dom charakteru mestskej bytovej vily - 3 nadzemné podlažia

zmena dokončenej stavby: jedno podzemné podlažie s dvoma úrovňami, dve nadzemné podlažia – v súlade

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

zmena dokončenej stavby (v situácii nie je vyznačená poloha stavebnej čiary): vo vzťahu k uličnej čiare neprekračuje návrh obrys pôvodného objektu – v súlade

pred stavebnou čiarou sú umiestnené iba garáže. Vzhľadom ku komunikácii Somolického sú navrhnuté v dnešnej polohe, ale vo väčšom rozsahu.

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.

zmena dokončenej stavby: v opornom múre sú navrhnuté 2 samostatné garáže (spolu 5 odstavných stojísk), ktorých strechy sú zazelenené – v súlade

Predložená zmena dokončenej stavby je v súlade s územným plánom zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

| | |
|------------------------------|--|
| so zmenou dokončenej stavby: | Dvojgeneračný rodinný dom – Somolického xx, parc. č. xxxxxxxx k. ú. Staré Mesto, Bratislava |
| na parcelách číslo: | xxxxxxxxxxxxxx |
| v katastrálnom území: | Staré Mesto, zóna xxxxxxxx |
| miesto stavby: | Somolického 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:

- Nakoľko pozemok nespĺňa minimálnu výmeru stavebnej parcely pre novostavbu rodinného domu, objekt musí byť riešený ako zmena dokončenej stavby a takto musí byť aj povolený.
- Nad objektom garáže realizovať zelenú strechu s deklarovanou hrúbkou pôdneho substrátu a ku kolaudácii preukázať rozsah navrhovanej zelene podľa projektovej dokumentácie.
- Ku kolaudácii stavby preukázať, že objekt garáže navrhnutý v opornom múre, je samostatnou stavbou a vstupné priestory do objektu sú riešené bez zastrešenia.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu riešiť podľa funkčného využitia objektu v súlade s platnou STN 73 6110 (t.č. platí STN 73 6110, Z1, Z2) v normovom počte na vlastnom pozemku, t. j. pre uvedené 2 bytové jednotky spolu 5 odstavných stojísk, ktoré sú navrhované v 2 garážach na 1. PP.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektov je potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- Odstavné stojiská riešiť pre vozidla skupiny O2.
- Do komunikácií a chodníkov nebudú zasahovať žiadne navrhované objekty napr. objekt smetníkov a meracie zariadenia rodinného domu (elektromerné, plynomerné a iné skrine); tieto budú umiestnené na pozemku investora.
- Prípadné stavebné úpravy komunikácie a dobudovanie chodníka, ako aj prípadné dopravné značenie, riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie/chodníkov.

- Výkres “Trvalé dopravné značenie“ odsúhlasíť v operatívnej komisii pre určovanie dopravných značiek a dopravných zariadení magistrátu hl. m. SR Bratislavy. Objekt garáží je situovaný v oblúku komunikácie s nedostatočným rozhl'adom.

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 ako vegetačné strechy, extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm).

Upozornenie:

- K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.
- 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

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Ďalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto SR 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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdené – 02. Koordinačná situácia, M 1:200; 08. Pôdorys 1.NP, navrh. stav, M 1:100; 12. Rez B-B, navrh. stav, M 1:100; 14. Pohľad uličný, východný, navrh. stav, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1 x potvrdené – 02. Koordinačná situácia, M 1:200; 08. Pôdorys 1.NP, navrh. stav, M 1:100; 12. Rez B-B, navrh. stav, M 1:100; 14. Pohľad uličný, východný, navrh. stav, M 1:100

Magistrát ODI, archív