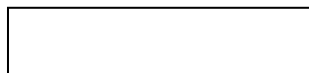


HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1



851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
04.01.2012

Naše číslo
MAGS ORM 32175/12-2566

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
19.01.2012

Vec: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Mudroňova, s.r.o., Vysoká 26, 811 06 Bratislava
investičný zámer:	Rodinný dom, Mudroňova ulica, parc. č. 1660/1,2, 1661/2, Bratislava
žiadosť zo dňa:	04.01.2012, doplnené 18.01.2012
typ konania podľa stavebného zákona:	zlúčené územné a stavebné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	AKJ s.r.o., Vysoká 26, Bratislava Ing. arch. Juraj Jančina
dátum spracovania dokumentácie:	august 2011

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu rodinného domu s jednou bytovou jednotkou po asanácii jestvujúcich stavebných objektov na pozemkoch investora. Pôvodné stavebné objekty (jestvujúci rodinný dom, garáž na Mudroňovej ulici č. 11/A, drevené prístrešky, spevnené plochy a exteriérové schodiská) budú zbúrané v celom rozsahu. Navrhovaný rodinný dom je umiestnený a posudzovaný „ako dom do záhrady“ (nie je priamo prístupný z Mudroňovej ulice, ale nachádza sa v „druhom pláne“ domov). Prístupný je z dvorného traktu (vymedzeného objektmi rodinných domov, parc. č. 1661/1 1662/1). Pozemok je značne svažité, celkové prevýšenie terénu od nástupu hlavnou bránou z Mudroňovej ulice po koniec záhrady vo svahu pri opornom múre je 17,98 m. Rodinný dom (SO 100) je navrhnutý s dvoma podzemnými a jedným nadzemným podlažím. Hlavný nástup do objektu je z terasy v úrovni 1. NP, súčasťou rodinného domu je aj výťah. Na 2. PP sú umiestnené technické priestory rodinného domu, sauna, fitness, vírivka a tri host'ovské izby. Na 1. PP sa nachádza schodisková hala, jedáleň, kuchyňa, komora, WC, spoločenská miestnosť a ďalšie technické priestory. Na 1. NP sú navrhnuté schodisková hala, kúpeľňa, spálňa, pracovňa, WC, technické priestory. Na každom podlaží je riešená terasa. Celková zastavaná plocha objektom je 243,72m², celková úžitková plocha je 638,01m². Strechy nad 1. NP a 1. PP sú navrhnuté ploché s minimálnym sklonom, nad 2. PP je navrhnutá zelená strecha.

Súčasťou návrhu sú aj vonkajšie schodiská, vonkajšie spevnené betónové plochy, oporné múry a oplotenie. Objekt bude napojený na vonkajšiu infraštruktúru – prípojku vodovodu, kanalizácie, elektriky, STL prípojku plynu a telekomunikačnú prípojku.

Dopravné napojenie je z Mudroňovej ulice. Statická doprava je riešená na hornom dvornom trakte na navrhovanej spevnenej ploche na pozemku parc. č. 1661/2. Podľa výkresu č. „A-S 002.00 Dopravná situácia stavby, 08/2011“, zo dňa 18.01.2012 sú na nej navrhnuté tri odstavné stojiská.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

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 plán zóny Mudroňova (juhozápad) v znení zmien a doplnkov**, schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva č. 124/2004 zo dňa 26.10.2004. Záväzná časť je vyhlásená Všeobecným záväzným nariadením mestskej časti Bratislava - Staré Mesto č. 7/2004 zo dňa 26.10.2004 s účinnosťou od 15.11.2004. (zmeny a doplnky ÚPN-Z Mudroňova-juhozápad, rok 2009 sa týkajú iba regulačného bloku č.22).

Záujmové pozemky **parc.č. 1660/1,2, 1661/2** patria v zmysle citovanej platnej územnoplánovacej dokumentácie do **regulačného bloku č. 14**, ktorý pre predmetné záujmové územie stanovuje nasledovnú záväznú reguláciu:

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

Regulačný blok č. 14

Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

- funkčné využitie: bývanie
- typologický druh zástavby a spôsob zástavby: rodinný dom samostatne stojaci; dva rady domov (domy do ulice a domy do záhrad)
zámer: rodinný dom samostatne stojaci – v súlade
- stavebná činnosť: nadstavba (U), prístavba (P), stavebné úpravy (R), novostavba (N)
zámer: novostavba – v súlade
- podlažnosť: domy do ulice: 2 nadzemné podlažia + 1 ustúpené podlažie, alebo podkrovie; **domy do záhrad: 1 nadzemné podlažie bez ustúpeného podlažia, alebo podkrovia; počet podzemných podlaží je regulovaný tak, aby nepresiahol dvojnásobný počet nadzemných podlaží**
zámer: 2 podzemné podlažia, 1 nadzemné podlažie – v súlade
- úroveň 1. nadzemného podlažia (+0, 00)
 - v regulačných blokoch s domami pod cestou (prístup k domom priamo z cesty) môže byť max. 800 mm pod niveletou cesty a max. 400 mm nad niveletou cesty.
 - v regulačných blokoch s domami pod cestou v tzv. „druhom pláne“ (prístup k domom cez vyššie situované pozemky) môže byť pod niveletou cesty
zámer: posudzovaný ako dom v „druhom pláne“ - rešpektuje
- regulácia prístupu pre domy do záhrad: prístup cez stavebné pozemky domov do ulice, parkovanie na stavebných pozemkoch domov do ulice
zámer: posudzovaný ako dom v „druhom pláne“ prístup zabezpečený cez stavebné pozemky domov do ulice (medzi parc. č. 1661/1 1662/1), parkovanie na pozemku domu do ulice (parc. č. 1661/2) – v súlade
- max. index zastavanej plochy: 0,25
zámer: 0,24 – v súlade
- index prírodnej plochy : 0,65
zámer: 0,68 – v súlade
- stavebné čiary: domy do ulice: predná čiara - min. 5m od ul. uličnej čiary, resp. daná existujúcou zástavbou, zadná čiara - max. 20 m od uličnej čiary; **domy do záhrad: predná čiara - min. 25m, resp. 30 m od uličnej čiary, zadná čiara - max. 60 m**
zámer: rešpektuje stavebné čiary
- index stavebného objemu: $11\text{m}^3/\text{m}^2$
zámer: $7,88\text{m}^3/\text{m}^2$ – v súlade

- minimálna veľkosť stavebného pozemku pre možnosť novej zástavby: 600m²
zámer: 1223 m² – v súlade
- max. výmera stavebného pozemku pre výpočet zastavania dvomi domami: 1100 m²
zámer: vzhľadom na skutočnosť, že domy v prvom pláne („domy do ulice“) sú už súčasťou regulačného bloku 12, zámer je posudzovaný podľa kapitoly 14 - Regulatívy územného rozvoja ÚPN-Z a podľa §3 ods.3 VZN 7/2004, kde je max. výmera pre výpočet zastavanosti pre rodinný dom stanovená na 1000m² – záväzné regulatívy sú počítané z plochy 1000m² – v súlade
- druh oplotenia: stavebný pozemok je možné oplotiť pevným priehľadným prípadne živým plotom (priehľadný plot do maximálnej výšky 1600 mm, alebo živý plot maximálnej výšky 1000 mm)
zámer: do Mudroňovej ulice nie je riešené oplotenie iba vstupná brána na pozemok, nakoľko sa pozemok nachádza v tzv. „druhom pláne“

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	Mudroňova, s.r.o., Vysoká 26, 811 06 Bratislava
na parcele číslo:	1660/1,2, 1661/2
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Mudroňova JZ, blok č.14
miesto stavby:	Mudroňova 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 riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku v súlade s STN 736110/Z1, november, 2011, t.j. pre RD požadujeme tri odstavne stojiská;
- 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;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší;
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa projektovej dokumentácie;
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi;
- 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;
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym 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, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

ODPORÚČANIA:

- zvýšiť podiel plôch zelene na úkor spevnených plôch (odstavnú plochu na parkovanie riešiť použitím vegetačných panelov)
- zo strany záhrady vysadiť v päte rodinného domu vzrastlú zeleň, aby sa opticky eliminovala jeho výškové pôsobenie z pohľadu nižšie položených pozemkov smerom od nábrežia Dunaja;

UPOZORNENIE:

Výkresy: C – Celková situácia stavby, D – Koordinačný výkres stavby, Dopravná situácia stavby (doplnenie 18.01.2012) sú podľa dokumentácie vypracované v mierke 1:250, čo nezodpovedá skutočným kótam.

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).


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

Záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 32175/12-2566 zo dňa 19.01.2012 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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(§140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1x projektová dokumentácia – časť B Súhrnná technická správa;

1x potvrdené - výkres Dopravná situácia stavby, M1:250

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku +
+ príloha – 1x potvrdené - výkres Dopravná situácia stavby, M1:250;
Magistrát OUP, ODP, archív;