

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

PETRING, s.r.o.
Nám. Hraničiarov 6/B
851 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
20.02.2012

Naše číslo
MAGS ORM 36302/12-38214

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
05.06.2012

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

investor:	
investičný zámer:	K4 – trojica rodinných domov, Kysucká ul., parc. č. 5187/1,2,7,8,9, 5188/4, Bratislava
žiadosť zo dňa :	20.02.2012 doplnená 16.04.2012, 24.05.2012 doplnená časť “Doprava“, “SO 02 vjazd na pozemok a spevnené plochy“.
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena územného rozhodnutia
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Suchanský autorizovaný architekt 1077 AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2012

K investičnému zámeru bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 21.08.2008 pod č. j. MAGS ORM 33245/1008-88199, následne bolo vydané územné rozhodnutie aj stavebné povolenie.

Súhlasné záväzné stanovisko bolo vydané na novostavbu troch rodinných domov (objekt A a B – dve podzemné podlažia, dve nadzemné podlažia a tretie ustúpené podlažie, objekt C - dve podzemné podlažia, dve nadzemné podlažia). V každom objekte boli navrhnuté tri bytové jednotky, zastrešenie bolo riešené plochou strechou. Parkovanie bolo zabezpečené v podzemných podlažiach jednotlivých objektov a v rámci pozemku na teréne.

Predložená dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia rieši zmeny, ktoré sa týkajú hlavne riešenia statickej dopravy, dopravného napojenia, zmeny riešenia 2. PP, výškového a priestorového umiestnenia stavby, dispozícií jednotlivých objektov. Zmeny sú vynútené geologickými pomermi ako aj finančnou náročnosťou realizácie pôvodne navrhovanej stavby, nejedná sa o navýšenie počtu podlaží, zväčšenie zastavanej plochy a ani o zmenu účelu pôvodne navrhnutých objektov. Zastavaná plocha sa znižuje z pôvodných 606 m² na 584 m², podlažné plochy narastajú z pôvodných 904,4 m² na 1024 m², prírodné plochy sa redukujú z 1335,7 m² na 1150,6 m².

Trojica objektov rodinných domov (A, B, C) predstavuje jeden typický objekt 3x zopakovaný s miernymi úpravami orientácie a podlažnosti jednotlivých domov. V každom dome sa počítá s 3 bytovými jednotkami, spolu 9 bytových jednotiek (1 x 2 izbové a 8 x 3 a viac izbové byty), na 2. PP (obj. B a C – samostatne v každom objekte) a na 1. PP (obj. A) je riešené parkovanie. Popis základných zmien:

- zmena dopravného napojenia – pôvodne boli rodinné domy priamo napojené z Kysuckej ulice pred rodinným domom C, aktuálne je prístup riešený cez pozemok parc. č. 5188/4 (toto riešenie bolo zabezpečené odkúpením časti tohto pozemku) pred objektom K2;
- v objekte A nebude realizované 2. PP a priestory 1. PP sú dispozične upravené na garáže a vstup do objektu, nerealizuje sa prestrešená garáž pri objekte B (v pôvodnom projekte bolo riešené 2. PP pod

Laurinská 7 II. poschodie

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

každým objektom a zvlášť bola riešená garáž ako podnož objektu B). Požiadavky na statickú dopravu sú riešené na vlastnom pozemku;

- navrhovaný je nový komunikačný prístup pre peších na konci pozemku pri objekte A pri vstupe na pozemok od Železnej studienky;
- zmena výškového umiestnenia stavby. V súvislosti so zmenou dopravného riešenia sa zmenilo výškové osadenie objektu C (z pôvodnej výšky 187,30 na 188,10). Zmenou konštrukčných výšok jednotlivých podlaží ako aj zmenou výšky atiky bol tento rozdiel negovaný. Výška povolená v územnom konaní je presiahnutá iba v časti riešeného výťahu. Objekty A a B ostávajú osadené na pôvodnej $\pm 0,000$, navrhnuté je minimálne otočenie objektu B, rovnobežne s objektom C (v dôsledku zmenšenia konštrukčných výšok sú objekty nižšie ako boli pôvodne povolené);
- zmena dispozícií jednotlivých bytov na základe skutočných požiadaviek majiteľov;
- komunikácia Kysucká bude zrekonštruovaná v dĺžke predĺženia inžinierskych sietí a v celom profile bude opravená do pôvodného stavu. Celá trasa komunikácie pred objektmi K4 nebude využívaná dopravné a bude slúžiť ako peší chodník;

Podľa výpočtu statickej dopravy je pre všetky tri objekty potrebných spolu 20 odstavných stojísk, ktoré sú riešené na pozemku investora v celkovom počte 20 parkovacích miest a to: pre objekt A 3 odstavné stojiská v garáži a 1 stojisko pred objektom, pre objekt B 4 odstavné stojiská v garáži a 4 stojiská pred objektom a pre objekt C 6 odstavných stojísk v garáži a 2 stojiská pred objektom.

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 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. 5187/1,2,7,8,9, 5188/4 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územie**, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie B.

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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód B**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívny intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	izolov. RD 480-600 m ²	0,25	0,40
				izolov. RD 600-1000 m ²	0,23	0,40
				izolov. RD nad 1000 m ²	0,15	0,60

Poznámka:

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Dosiahnuté indexy v zmysle vydaného stavebného povolenia

IPP - 0,36

Izolovaný rodinný dom s výmerou pozemku 875 m² pre každý navrhovaný rodinný dom

IZP - 0,23

KZ - 0,50

Dosiahnuté indexy v zmysle projektovej dokumentácie pre zmenu územného rozhodnutia:

IPP - 0,39 – v súlade;

Izolovaný rodinný dom s výmerou pozemku 893,33 m² pre každý navrhovaný rodinný dom (aktuálna výmera pozemku je 2680 m² - pôvodná 2625 m²), zväčšenie je spôsobené kúpou časti pozemku parc. č. 5188/4 – v súlade;

IZP - 0,22 – v súlade;

KZ - 0,44 – v súlade;

Zmena stavby v zmysle predloženej projektovej dokumentácie pre zmenu územného rozhodnutia spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, sú rešpektované regulatívy intenzity využitia daného rozvojového územia. Objemové zmeny oproti pôvodnej projektovej dokumentácii, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie sú menšieho rozsahu, zastavaná plocha zostáva nezmenená, mení sa pomer spevnených plôch na úkor plôch zelene, čo je vyvolané zmenou dopravného napojenia objektov rodinných domov. Nie je narušený pôvodný koncept stavby a zostáva zachovaný aj pôvodný architektonický výraz objektov.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

so zmenou stavby:	K4 – trojica rodinných domov, Kysucká ul., parc. č. 5187/1,2,7,8,9, 5188/4, Bratislava
na parcelách číslo:	5187/1,2,7,8,9, 5188/4
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Kysucká 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:

- komunikáciu Kysucká žiadame v celej dĺžke oporného múru upraviť (do pôvodného stavu) tak, aby bola zalícovaná s oporným múrom a v celej šírke plnila funkciu pešej komunikácie – chodníka, nielen v dĺžke predĺženia inžinierskych sietí;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

- 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;

UPOZORNENIE:

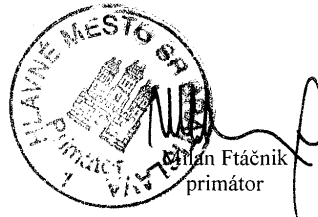
- v textovej časti projektovej dokumentácie sú rôzne označenia parcelných čísiel prislúchajúcich k predmetnému investičnému zámeru;
- predmetný pozemok je dotknutý ochranným pásmom letiska a heliportov;

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 – 1 x sme si ponechali .

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia – svetlotechnický posudok

1x potvrdené - 05. Koordinačná situácia nová, M 1:250, 25. Rez objektom A, M 1:200, 26. Rez objektom B, M 1:200, 27. Rez objektom C, M 1:200;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 05. Koordinačná situácia nová, M 1:250, 25. Rez objektom A, M 1:200, 26. Rez objektom B, M 1:200, 27. Rez objektom C, M 1:200
Magistrát ODP, archív;