



IRS - inžiniering, s.r.o.
Česká 7
821 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
06.09.2016 MAGS OUIK 53374/16-352410 Ing. arch. Simonidesová /514 15.11.2016

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	QUAM, s.r.o., Dr. Vladimíra Clementisa 10, 821 02 Bratislava
investičný zámer:	Rodinné domy, Kubániho ul., parc. č. 4827/1,2,3, 4831/1,2, Bratislava
žiadosť zo dňa:	06.09.2016, doplnená 13.10.2016, 15.11.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Rastislav Straňák autorizovaný architekt 1355AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2016

Predložená dokumentácia rieši: novostavby troch samostatne stojacich rodinných domov so 6 bytovými jednotkami (byty A, B, C, D, E, F) na Kubániho ulici v Bratislave. Navrhnuté sú na dvoch susedných parceliach, na ktorých budú 2 pôvodné objekty + garáž (na pozemkoch parc. č. 4827/1,3 a 4831/1) asanované. Pozemok stúpa smerom od Kubániho ulice a v pozdĺžnom smere smerom k Hroboňovej ulici.

Každý rodinný dom má navrhnuté jedno podzemné podlažie, dve plnohodnotné nadzemné podlažia a ustúpené podlažie, v každom sú umiestnené dve bytové jednotky. Na 1. PP sú navrhnuté garáž so 4 parkovacími státiami, skladové priestory a v časti prilahlej ku Kubániho ulici aj spodná úroveň bytov A, C, E. Na zvyšných nadzemných podlažiach sú byty. Každý byt je trojúrovňový (v každom rodinnom dome je vždy jedna bytová jednotka riešená na podlažiach nad sebou v rámci polovice pôdorysnej plochy objektu) a má vlastné schodisko. Byty B, D, F, umiestnené v zadnej polohe parcely, majú výťahy, umiestnené vo vnútri dispozície bytu, ktorými sú priamo prepojené s 1. PP. Objekty sú zastrešené plochými strechami, nad 2. NP je riešená extenzívna zelená strecha. Výška atík nad 2. NP je + 6,0 m, + 7,0 m a + 8,0 m a nad 3. NP + 9,6 m, + 10,6 m a + 11,6 m. Zo strany záhrady je nad časťou 1. PP (garážami) navrhnutí zeleň s min. hrúbkou pôdneho substrátu 0,5 m. Jednotlivé časti pozemku, prislúchajúce každému rodinnému domu sú od seba oddelené nízkym oplotením - živým plotom. Príjazdové cesty a parkovacie miesta sú navrhnuté zo zatrávňovacích tvárnic, prípadne osadením blokových betónových prvkov v dvoch pásoch vo vzdialenosti postačujúcej pre osobné automobily.

Celková plocha pozemku je 1 710 m², zastavaná plocha objektom je 453 m² (IZP: 0,26), Nadzemná podlažná plocha je 1 137 m² (IPP: 0,66), reálna plocha zelene je 1 057 m², z toho zeleň na rastlom teréne je 766 m² a nad podzemnou garážou s hr. substrátu nad 0,5 m je 291 m², započítateľné množstvo zelene (krátené koeficientom zápočtu) je 853,30 m² (KZ: 0,50).

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 Rodinný dom AB, SO 02 Rodinný dom CD, SO 03 Rodinný dom EF, SO 04 Spevnené plochy a komunikácie, SO 05 Prípojka NN + vonkajšie rozvody NN, SO 06 Prípojka vody + vonkajšie rozvody vody, SO 07 Prípojka kanalizácie + vonkajšie rozvody kanalizácie, SO 08 dažďová kanalizácia a vsaky, SO 09 Prípojka plynu + vonkajšie rozvody plynu, SO 10 Sadové a terénne úpravy, SO 11 oporné múry a oplotenie.

Rodinné domy sú dopravne napojené z Kubániho ulice (jednosmerná komunikácia). Vjazdy do garáží sú vytvorené 2: pre objekt SO 01 samostatný, pre objekty SO 02 a SO 03 spoločný.

Výpočet statickej dopravy je podľa STN 736110/Z2 pre 6 bytových jednotiek, každá nad 90 m². Pre 1 rodinný dom je potrebných 5 odstavných stojísk (OS), spolu 15 OS. Riešenie statickej dopravy je navrhované v garážach rodinných domov, pre každý rodinný dom po 4 OS. Pred SO 02 sú na teréne navrhované 3 OS.

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 hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 4827/1,2,3, 4831/1,2 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102.

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.

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.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné:

- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- novostavby, ktoré vznikajú na mieste viacerých objektov členiť v hmote prispôsobenej okoliu,
- novostavby v solitérnej zástavbe vilových domov prispôbiť charakteru okolitej zástavby, nedostavovať existujúce objekty do väčších hmôt, ako sú typické pre okolitú zástavbu.

Investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch: obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 – navrhnuté sú tri rodinné domy samostatne stojace so 100% bytovou funkciou. Rôzne formy zástavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy (*celú funkčnú plochu tvorí 14 objektov, z ktorých iba jeden objekt má inú funkciu ako bytovú - administratívny objekt*).

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia. Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 0,67, IZP: 0,26, KZ: 0,50. S ohľadom na priemerné vypočítané hodnoty týchto regulatívov vo vzťahu k celej funkčnej ploche IPP: 0,48, IZP: 0,25, KZ: 0,55, je možné považovať ich za prípustné.

Navrhovaný architektonický výraz rodinných domov vhodne dotvára charakter zástavby jestvujúcej urbanistickej štruktúry. Umiestnenie objektov na pozemku je prispôbené vilovému charakteru okolitej zástavby - objekty SO 01 a SO 03 svojím umiestnením rešpektujú uličnú čiaru založenú jestvujúcou zástavbou, osadenie objektu SO 02 hlbšie na pozemku využíva jeho tvar a vytvára pocitové vyl'ahčenie zástavby zo strany ulice, ktorú opticky rozširuje.

Predložený investičný 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

umiestnením stavby:	Rodinné domy, Kubániho ul., parc.č. 4827/1,2,3, 4831/1,2, Bratislava
na parcelách číslo:	4827/1,2,3, 4831/1,2
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Kubániho 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:

- Objekty budú skolaudované ako tri samostatne stojace rodinné domy - objekty SO 02 a SO 03 musia byť v ďalšom stupni projektovej dokumentácii riešené ako dva samostatné prevádzkové a navzájom oddielované celky.
- V ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť navrhovanú zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie - navrhované odstavné plochy riešiť formou zatrávňovacích prefabrikátov.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu - odstavné stojiská (OS) žiadame riešiť výlučne na vlastnom pozemku, pre 3 navrhované rodinné domy v počte spolu 15 odstavňích stojísk (pre každý RD/5 OS). V prípade zmeny funkčného využitia objektov je potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- Navrhované 3 odstavné stojiská na teréne odporúčame riešiť pre vozidlá skupiny O2.
- Stavebné úpravy chodníkov príp. komunikácie, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie.
- Žiadame, aby do komunikácií a chodníkov nezasahovali navrhované stavebné objekty (rodinných domov) napr. objekt smetníkov a merania energií.
- Žiadame umiestniť výjazdy (z garáže a odstavňích stojísk) tak, aby bol umožnený rozhľad pri vychádzaní vozidla na cestnú komunikáciu a ak je potrebné, navrhnuť opatrenia.
- Žiadame, aby na komunikácií neboli riešené OS pre potreby rodinných domov.

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:

- Plochú strechu na objekte riešiť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie ako vegetačnú strechu – nepochôdznu, extenzívnu (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm)
- 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.

Upozornenie:

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

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 – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené: 04.Koordinačná situácia, M 1:500; 05.Situácia-osadenie objektov, M 1:200; 06.Pôdorys 1.PP, M 1:200; 10.Rezopohľady-R1,R2, M 1:200; 10A.Rezopohľady,Rez1,3, M 1:220; 10B.Rezopohľady,Rez2,4, M 1:220; 11.Pohľady-SV,JV,JZ,SZ, M 1:200,

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: 04.Koordinačná situácia, M 1:500; 05.Situácia-osadenie objektov, M 1:200; 06.Pôdorys 1.PP, M 1:200; 10.Rezopohľady-R1,R2, M 1:200; 10A.Rezopohľady,Rez1,3, M 1:220; 10B.Rezopohľady,Rez2,4, M 1:220; 11.Pohľady-SV,JV,JZ,SZ, M 1:200,

Magistrát ODI, archív