



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
16.11.2016 MAGS OUIIC 58602/16-399617 Ing. arch. Simonidesová /514 20.01.2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	Rodinný dom, Pri Suchom mlyne 22, parc. č. 5247,5248, Bratislava
žiadosť zo dňa:	16.11.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Mgr. art. Tomáš Tokarčík autorizovaný architekt 1924AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2016

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu rodinného domu v radovej zástavbe na ulici Pri Suchom mlyne na mieste jestvujúceho rodinného domu (1. NP + podkrovie), ktorý bude asanovaný. Pozemok stúpa smerom k železničnej trati, v zadnej časti objektu je úroveň 1. NP 2,12 m pod úrovňou príľahlého terénu. V kontakte s pozemkom parc. č. 5250/6 je vytvorený vnútorný dvor, ktorý je oddelený od susedného pozemku murovaným oplotením do výšky cca 2 m. Objekt pôdorysného tvaru L (v zásade kopírujúci pôvodné rozmery objektu) má navrhnuté dve nadzemné podlažia, pričom 2. NP je v zadnej časti skrátene o 2,125 m oproti 1. NP. Stavba sa skladá z dvoch funkčno – prevádzkových celkov: garáž (1 x auto, bicykle) na 1. NP, domáce wellness a fitness so zázemím a kuchynkou (1. NP - úžitková plocha 133,7 m²) a 5 -izbový byt na 2. NP (úžitková plocha 117,5 m²). Obe podlažia budú využívané výhradne investorom s rodinou (6 osôb). Zastrešenie je v uličnom krídle plytkou sedlovou strechou so sklonom 27,7 ° a výškou hrebeňa +7,30 m, dvorné krídlo je zastrešené plytkou pultovou strechou so sklonom 13,5° a max. výškou +6,60 m. Pri realizácii stavby a oplotenia nepríde k výrubu stromov.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO.01 Navrhovaný objekt rodinného domu, SO.02 Spevnené plochy a sadovníckej úpravy, SO.03 Oplotenie pozemku, SO.04 Vodovod, SO.05 Kanalizácia (splašková, dažďová), SO.06 Elektro – NN pripojenie a NN rozvody, SO.07 Plynová prípojka.

Celková plocha pozemku je 487 m², zastavaná plocha objektom je 167,2 m² (IZP: 0,343), celková podlažná plocha je 311,68 m² (IPP: 0,64), plocha zelene je 230,0 m², (KZ: 0,472).

Statická doprava je navrhovaná pre rodinný dom s 1 bytom, v počte spolu 3 stojiská, z toho 2 stojiská na spevnenej ploche pred objektom rodinného domu a 1 stojisko v garáži na 1.NP. Dopravné pripojenie je na ulicu Pri Suchom mlyne. Hrana napojenia na existujúcu komunikáciu

bude realizovaná v dĺžke cca 7,5 m. Spevnená plocha vjazdu bude dobudovaná až po hranu miestnej komunikácie. Na hranici pozemku a cestnej komunikácie vrátane chodníka nie je projektované žiadne oplotenie s bránou.

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. **5247, 5248** 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).

Investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch: obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 – navrhovaný je rodinný dom s jednou bytovou jednotkou - zostáva zachovaný pôvodný typologický druh aj počet bytových jednotiek.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenarúša charakter stabilizovaného územia. Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 0,64, IZP: 0,343, KZ: 0,472. Oproti ich jestvujúcim hodnotám (IPP: 0,55, IZP: 0,34, KZ: 0,54) mierne narastá index podlažných plôch a mierne klesá koeficient zelene. Index zastavaných plôch zostáva takmer na rovnakej hodnote. S ohľadom na malé odchýlky od jestvujúceho stavu a s prihliadnutím na charakter zástavby, je možné navrhované regulatívy intenzity využitia pozemku považovať za prípustné.

Navrhovaný architektonický výraz objektu je prispôsobený jestvujúcej urbanistickej štruktúre a vhodne ju dotvára. Svojím umiestnením na pozemku objekt rešpektuje uličnú čiaru založenú jestvujúcou zástavbou.

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:	Rodinný dom, Pri Suchom mlyne 22, parc. č. 5247,5248, Bratislava
na parcelách číslo:	5247,5248
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Pri Suchom mlyne, 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:

- Objekt bude skolaudovaný ako rodinný dom s jednou bytovou jednotkou v zmysle predloženej dokumentácie.
- Požadujeme striktné dodržať uličnú čiaru vo vzťahu k susedným objektom, podľa výkresu A-N-002 Zastavovací plán, M 1:200.
- 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 žiadame riešiť v plnom rozsahu na vlastnom pozemku, podľa výpočtu statickej dopravy v súlade s platnými STN (t.č. STN 736110/Z2, Z1) podľa funkčného využitia objektu, t.j. pre rodinný dom s 1 bytom v počte 3 odstavné stojiská.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu musí byť statická doprava prehodnotená.
- Stavebné úpravy chodníkov príp. komunikácií Pri Suchom mlyne, ako aj prípadné dopravné značenie, požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie.
- Žiadame nezužovať profil chodníka osadzovaním elektromerných skríň resp. iných meracích zariadení.

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.

Upozornenie:

- V projektovej dokumentácii sú malé rozdiely v celkovej úžitkovej plochy rodinného 244,7 m² na str. 4 a 251,2 m² na str. 10.
- Súčet zastavanej plochy, spevnených plôch a plôch zelene vychádza o 8,8 m² menší ako je plocha pozemku; nemá to však vplyv na výsledné regulatívy intenzity využitia pozemku.
- 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.
- Pozemok je zasiahnutý ochranným pásmom železničných tratí a ochranným pásmom letiska M. R. Štefánika 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 – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené: A-N-001.Koordináčna situácia, M 1:200; A-N-004 Pôdorys 1.NP, M 1:100; A-N-005 Pôdorys 2.NP, M 1:100; A-N-006 Rezopohľady 1-1, 3-3, M 1:100; A-N-007 Rezopohľady 2-2, Severný a Južný pohľad, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: A-N-001.Koordináčna situácia, M 1:200; A-N-004 Pôdorys 1.NP, M 1:100; A-N-005 Pôdorys 2.NP, M 1:100; A-N-006 Rezopohľady 1-1, 3-3, M 1:100; A-N-007 Rezopohľady 2-2, Severný a Južný pohľad, M 1:100;

Magistrát ODI, archív