



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
15.05.2020 MAGS OUIK 50028/20-278370 Ing. Simeunovičová /257 29.09.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Dormida s.r.o., Klariská 7, 811 03 Bratislava
investičný zámer:	Rodinný dom Partizánska – novostavba na pozemkoch parc. č. xxxxxx a xxxxxxxx k. ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	15.05.2020, doplnenie podania dňa 02.07.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie, resp. zlúčené konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Atelier MOLNÁR – PERÁČEK, Ivanská cesta 30/b, 821 04 Bratislava Ing. arch. Juraj Molnár, autorizovaný architekt *0618AA* Ing. arch. Ľubomír Peráček, autorizovaný architekt *0617AA* Ing. arch. Ľubomír Peráček, ml. autorizovaný architekt *2352AA*
dátum spracovania dokumentácie:	10/2018

Predmetom projektovej dokumentácie je novostavba rodinného domu, ktorý má navrhnuté tri nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie. Dve nadzemné podlažia sú plnohodnotné, tretie nadzemné podlažie bude ustúpené, so strešnou terasou, pergolou a so zelenou strechou. V súčasnosti je na pozemku investora umiestnený rodinný dom, podpivničený, dvojpodlažný zastrešený plochou strechou s výškou +5,69 m a garáž. Existujúce objekty rodinného domu i garáže budú v celom rozsahu asanované. Vjazd na pozemok ostáva z Partizánskej ulice, z dôvodu nutnosti vytvorenia niky pre meracie zariadenia sa jeho poloha mierne posunie.

Vzhľadom na svahovitosť pozemku bude lemovaný opornými múrmi a oplateniami. Predpolie domu bude tvorené existujúcou opornou stenou z kyklopského muriva, doplnené o pešiu bránku a posuvnú bránu pre vozidlá. Západná a južná hranica pozemku bude doplnená kaskádovým múrom, pre lepšiu možnosť výsadby zelene. Základný pôdorysný tvar rodinného domu (ďalej RD) bude obdĺžnikový, s celkovými rozmermi (vrátane zateplenia) 17,86 x 12,85 m. Dom bude zastrešený plochou strechou, horná hrana strešnej roviny bude na kóte +9,50 m, Dispozícia RD je rozvrhnutá do štyroch podlaží. Vstupné podlažie - 1.PP obsahuje vstup, skladovacie a technické miestnosti a garáž pre tri osobné automobily. Na 1.NP je riešená denná časť RD

s wellnes a bazénom. Toto podlažie ústi do priestranej terasy na úrovni záhrady. Nočná časť RD je riešená na 2. NP, kde sú štyri izby a tri kúpeľne. Z dvoch izieb je prístup na balkón. Na 3.NP je umiestnená jedna spálňa, pracovňa, kúpeľňa a samostatné WC. V úrovni 3.NP je časť strechy riešená ako zelená a časť je terasa, prekrytá pergolou. Celkovo je v RD umiestnená jedna bytová jednotka, s ôsmymi obytnými miestnosťami a vnútorným bazénom.

Výmera riešeného pozemku: 1122 m², plocha pozemku pre výpočet indexov 1000 m², zastavaná plocha objektom: 247 m² (pôvodný objekt 192 m²), prírodná plocha: 625,3 m² (pôvodný stav nie je súčasťou PD), obostavaný priestor 3169,8 m³.

Stavba je členená na stavebné objekty: SO 01 Hlavný objekt, SO 02 Vodovodná prípojka, SO 4a Kanalizačná prípojka a areálová prípojka, SO 4b Dažďová kanalizačná a vsaky, SO 05 Zásobovanie elektrickou energiou, SO 06 Spevnené plochy a oplotenie.

Návrh z hľadiska dopravného riešenia: statická doprava je riešená v počte 4 odstavné stojiská (OS), z toho 3 v garáži a 1 OS na ploche pozemku pred objektom. Spevnené odstavné plochy na pozemku sú navrhnuté zo zatrávňovacích tvaroviek.

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:

Pre záujmové pozemky stavby je v platnosti územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni – Územný plán zóny A4 Mudroňova sever – Palisády (ÚPN – Z), schválený Uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 30/2009 zo dňa 28.04.2009. Záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 3/2009 zo dňa 28.04.2009.

Záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx sú, v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie, **súčasťou regulačného bloku č. 14-1 RD.**

Regulačný blok č. 14-1 RD:

- Funkčné využitie: bývanie
- Druh stavby: RD – rodinný dom
- Spôsob zástavby: samostatne stojaci RD

Novostavba RD: podľa PD - rodinný dom s jednou bytovou jednotkou

- Maximálna podlažnosť PP/NP/UP: 1 / 2 / 1

Novostavba RD: podľa PD - jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia, ustupujúce podlažie.

Definícia ustupujúceho podlažia podľa ÚPN – Z: posledné najvyššie položené podlažie v stavbe, ktorého zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia. Zámer: (2.NP 213,2 m², 3.NP 106,2 m²) – v súlade

- Maximálny index zastavanej plochy: 0,30

Novostavba RD: 0,29 (298 m²/1000 m²) – v súlade

- Minimálny index prírodnej plochy: 0,55

Novostavba RD: 0,56 (prírodná plocha 557 m²/1000 m²) – v súlade

vzhľadom na veľkosť pozemku, ktorá má výmeru nad 1000 m², bude skutočná výmera prírodnej plochy ešte väčšia

- Maximálna veľkosť stavebného pozemku pre výpočet indexu zastavanosti: 1 000 m²

Novostavba RD: 10,64 (3169 m³/298 m²) – v súlade

Oplotenie:

max. 1 600 mm – pevný plot

max. 1 000 mm – živý plot

Novostavba RD: realizovaná na mieste pôvodného domu, od ulice Partizánska je zachovaná existujúca **oporná stena z kyklopského muriva**, vstup bude mierne posunutý, t.j. časť muriva bude rozobratá a časť domurovaná. K susedným parcelám bude ponechané, príp. doplnené existujúce oplotenia.

Predná stavebná čiara (PČ)	min. 6 m od UČ
Bočná stavebná čiara pri verejných schodoch	min. 3 m od UČ
Zadná stavebná čiara (ZČ)	podľa regulačného výkresu

Novostavba RD: navrhovaná stavba neprekračuje stanovené stavebné čiary – v súlade

Posúdenie novostavby z hľadiska záujmov dopravného inžinierstva:

- Podľa ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2017, v znení zmien a doplnkov pozemky nie sú dotknuté výhľadovým zámerom dopravy.
- Podľa ÚPN-Z A4 Mudroňova sever – Palisády sa pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx nachádzajú v regulačnom bloku č. 14-1. Podľa ÚPN-Z: Parkovanie užívateľov objektov musí byť riešené na vlastných pozemkoch. Verejnoprospešné stavby (VPS): Rozšírenie chodníkov v celom riešenom území, ak to vyžaduje ich nedostatočná šírka. V úseku predmetných pozemkov je Partizánska ulica funkčnej triedy C3, kategórie MOU 5,5*/30.

Predložená novostavba RD je v súlade s Územným plánom zóny A4 Mudroňova sever – Palisády.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou :	Rodinný dom Partizánska – novostavba k. ú. Staré Mesto, Bratislava
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna A4 Mudroňova sever-Palisády, reg. blok č. 14-1 RD
miesto stavby:	Partizánska 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 – podmienky kolaudácie stavby:

- Prekrytie strešnej terasy v úrovni 3. NP bude riešené pergolou, ani v budúcnosti nie je možné nad touto terasou realizovať plné prestrešenie/prestropenie.
- Na pozemku preukázať zeleň min. v predloženom rozsahu, parkovanie na pozemku riešiť vodopriepustnou dlažbou.
- Oplotenie pozemku vybudovať v zmysle požiadavky ÚPN – Z: pevný plot: max. 1 600 mm, živý plot: max. 1 000 mm.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu žiadame riešiť na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx, pre rodinný dom s jednou bytovou jednotkou v rozsahu min. 3 odstavné stojiská (OS) s prístupom z Partizánskej ulice. S navrhovaným riešením 4 OS súhlasíme.
- Statickú dopravu žiadame riešiť výlučne pre osobné automobily podskupiny O2.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektov bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- Vjazd/výjazd z garáže žiadame riešiť v súlade s platnými normami.
- Otváranie brány pri vjazde žiadame zabezpečiť, tak aby vozidlá neobmedzovali dopravu.
- Stavebné úpravy prístupových komunikácií a chodníkov, ako aj prípadné dopravné značenie riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie a chodníkov.
- Riešenie oplotenia zo strany ulice je nedostatočne popísané a podrobný návrh oporných múrov bude predmetom ďalšieho stupňa projektu. Podľa predloženej DÚR oplotenie zo strany ulice

zasahuje do pozemku parc. č. xxxxxxx na ktorom je postavená miestna komunikácia a chodníky.

Žiadame riešiť oplotenie zo strany Partizánskej ulice bez zásahu do pozemku parc. č. xxxxxx.

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.
- Projekt sadových úprav riešiť 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:

- 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.
- V pôdorysoch korektne označiť a nazvať roviny rezu (výkres č.11 je Rez 1-1 a výkres č. 13 Rez C-C')

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 projektová dokumentácia (pôvodná, pred doplnením)
1 x potvrdené – Kópia z katastrálnej mapy, M 1:1000; C. Koordinačná situácia, M 1:200; 8. Pôdorys 2.NP, M 1:100; 9. Pôdorys ustúpeného podlažia - 3. NP, M 1:100; 13. Rez C-C', M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1 x potvrdené – Kópia z katastrálnej mapy, M 1:1000; C. Koordinačná situácia, M 1:200; 8. Pôdorys 2.NP, M 1:100; 9. Pôdorys ustúpeného podlažia - 3. NP, M 1:100; 13. Rez C-C', M 1:100;