



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
30.04.2020 MAGS OUIIC 49228/20-130283 Ing. arch. Simonidesová /514 11.06.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	AENEA Support s.r.o., Jozefská 3, 811 06 Bratislava
investičný zámer:	Rodinný dom Na Hrebienku, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	04.05.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Martin autorizovaný architekt 0764AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2019 (titulný list 09/2019)

K žiadosti o posúdenie investičného zámeru: „**Rodinný dom Na Hrebienku, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Bratislava**“ bolo dňa 10.07.2019 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru č. MAGS OUIIC 47516/19-365233. V predmetnom stanovisku bol konštatovaný súlad so záväznými regulatívmi funkčného využitia a priestorového usporiadania územia v zmysle územnoplánovacej dokumentácie na zonálnej úrovni – územného plánu zóny Machnáč. Z hľadiska dopravného riešenia stavby boli uplatnené požiadavky pre ďalší stupeň projektovej dokumentácie – preukázanie rešpektovania územnej rezervy na rozšírenie komunikácie Na Hrebienku.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 10.07.2019 – ponechaná je územná rezerva na VPS stavbu – rozšírenie komunikácie Na Hrebienku. Z hľadiska hmotovo priestorového aj funkčného je totožný s už posudzovaným zámerom s výnimkou minimálnych zmien, ku ktorým prišlo spracovaním podrobnejšieho stupňa projektovej dokumentácie.

Predmetom projektovej dokumentácie je výstavba samostatne stojaceho rodinného domu v svažitom teréne (celkové prevýšenie cca 5,35 m) na pozemku investora prístupnom z komunikácie Na Hrebienku. Pozemok susedí z JV strany s areálom základnej školy, zo SV strany so susedným rodinným domom, zo SZ strany so súkromnou prístupovou komunikáciou a z JZ strany s miestnou komunikáciou Na Hrebienku. Objekt pôdorysného tvaru L má navrhnuté dve podzemné podlažia, dve nadzemné podlažia a ustúpené podlažie. Hlavný vstup do objektu je v úrovni 1. PP chodníkom ponad anglický dvorec presvetľujúci dve hobby

miestnosti na 2. PP. Okrem hobby miestností s hygienickým príslušenstvom sú na 2. PP navrhnuté aj skladové a technické priestory objektu. Na 1. PP sa nachádzajú kancelárske priestory s recepciou a hygienickým vybavením, vstup do bytovej časti a garáž pre dve vozidlá. Na 1. NP a 2. NP sú dve samostatné štvorizbové bytové jednotky s dvoma terasami a na 3. NP sa nachádzajú relaxačné priestory s fitness prislúchajúce obom bytom s veľkou odpočinkovou terasou. V zrkadle trojramenného schodiska sa nachádza výťah. Objekt je zastrešený plochou strechou (extenzívna, vegetačná) s výškou atiky nad 2. NP + 6,58 m a nad 3. NP + 9,985 m.

Úroveň ± 0,00 = 253,55 m n. m.

Navrhované odstavné plochy na pozemku sú z vodopriepustného materiálu – zatravnovacích prefabrikátov. Oplotenie pozemku je z troch susedných strán riešené ako pletivové. Oplotenie zo strany komunikácie Na Hrebienku pozostáva z kombinácie plných betónových múrikov s polopriehľadnými zvislými oceľovými profilmi.

Výmera riešeného pozemku: 904 m², zastavaná plocha objektom: 181,00 m², prírodná plocha: 487,75 m², spevnená plocha: 235,25 m².

Pozemok je dopravne pripojený na ulicu Na Hrebienku funkčnej triedy C3 kat. MO 7/40. Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z1, Z2, pre funkcie: bývanie (2 x bytová jednotka nad 90 m²) a pre administratívu (6 zamestnancov vrátane recepcie, čistá adm. plocha 52,95 m², bez recepcie /31,77 m²). Vo výpočte boli použité koeficienty $k_{mp} = 1$, $k_d = 1$. Podľa VSD je spolu potrebných 7 parkovacích miest (PM), z toho pre bývanie 5 PM.

Návrh riešenia statickej dopravy: na vlastnom pozemku je navrhovaných 8 PM, z toho 2 PM v garáži a 6 PM na spevnenej ploche pozemku rodinného domu.

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:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu zóny Machnáč, v znení neskorších zmien a doplnkov (ÚPN – Z).

Pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx sú súčasťou sektoru č. 3-11/14.

SEKTOR č. 3-11/14:

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.

- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** rodinný dom samostatne stojaci

investičný zámer: rodinný dom samostatne stojaci s dvoma bytovými jednotkami a administratívnou časťou na 1. PP - v súlade

- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné stavby, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie

investičný zámer: rešpektuje

- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, novostavba

investičný zámer: novostavba – v súlade

- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**

- **minimálna:** pre rodinný dom 600 m²

investičný zámer: 904 m² - v súlade

- **maximálna:** pre rodinný dom 1000 m²

- **index zastavanej plochy:** 0,20

investičný zámer: 0,20 (181 m²/904 m²) – v súlade

- **index prírodnej plochy:** 0,50

investičný zámer: 0,54 (487,75 m²/904 m²) – v súlade

- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované

investičný zámer: 2 podzemné podlažia, 2 nadzemné podlažia, ustúpené podlažie – v súlade

- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami.

investičný zámer: vo výkrese **Koordinačná situácia, M 1:200** sú **zadefinované jednotlivé plochy zelene vrátane jestvujúcich a novonavrhovaných typov stromov, krov a zelených stien. Samostatne je spracovaný dendrologický prieskum (Ing. Zuzana Takáčová, 10/2019) – v súlade**

- **doprava a technická infraštruktúra:**

Ulica Na Hrebienku je funkčnej triedy C3, kategórie MO 7/40.

komunikácia Na Hrebienku je v zmysle požiadavky ÚPN – Z určená na dobudovanie do funkčnej triedy C3 kat. MO 7/40 ako VPS – investičný zámer rešpektuje

- pre celú zónu platí zásada, že potreby statickej dopravy sa musia riešiť na vlastnom pozemku
- komunikácia Na Hrebienku je zaradená do siete miestnych komunikácií III. triedy.

Investičný zámer je v súlade s územným plánom zóny Machnáč, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou:	Rodinný dom Na Hrebienku, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx k. ú. Staré Mesto, Bratislava
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Machnáč, sektor č. 3-11/14
miesto stavby:	Na Hrebienku, 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 zázklade súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- Priestory na 3. NP budú slúžiť pre obyvateľov predmetného rodinného domu a budú tvoriť príslušenstvo k dvom navrhovaným bytovým jednotkám.
- 2. PP bude v plnom rozsahu navrhnuté pod úrovňou príľahlého terénu a v žiadnom z pohľadov nebude vnímateľné nad terénom.
- Objekt je od pozemku parc. č. xxxxxxxxxx vzdialený v najužšom mieste 1,6 m. Jedná sa o súkromnú prístupovú komunikáciu sprístupňujúcu parcely v hĺbke zástavby. Takéto osadenie navrhovaného objektu od susedného pozemku je možné povoliť so súhlasom vlastníka týchto pozemkov.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia – požiadavky pre ďalší stupeň projektovej dokumentácie:

- Zachovať územnú rezervu na VSP v súlade s ÚPN-Z Machnáč na dobudovanie komunikácie funkčnej triedy C3 kat. MO 7/40. Šírkové usporiadanie 6,0 m šírka vozovky + jednostranný chodník šírky 2,0 m tak, ako je územná rezerva preukázaná vo výkrese D Koordinačná situácia, M 1:200 (Ing. arch. Peter Martin, 10/2019).
- Pri umiestnení oplotenia rešpektovať územnú rezervu na rozšírenie komunikácie Na Hrebienku tak, ako je preukázané vo výkrese D Koordinačná situácia, M 1:200, 10/2019.

- V súlade s ÚPN - Z Machnáč riešiť statickú dopravu v plnom rozsahu na vlastnom pozemku, v tomto prípade na pozemku rodinného domu (medzi oplotením) z dôvodu zachovania územnej rezervy na VPS (2 parkovacie miesta /PM/ v garáži a 6 PM na spevnenej ploche). V územnej rezerve nie je možné riešiť statickú dopravu pre potreby navrhovaného rodinného domu.
- Odstavné stojiská riešiť pre vozidlá skupiny O2.
- Riešenie statickej dopravy preukázať v grafickej časti (v pôdorysoch a v dopravnom výkrese).
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť podľa aktuálne platnej STN 73 6110, t. č. platí STN 73 6110/Z1/Z2.
- Plochy pre umiestnenie zberných nádob OLO, meracích zariadení rodinného domu (elektromerné, plynomerné a iné skrine) riešiť tak, aby tieto plochy nezasahovali do verejných priestorov komunikácie a chodníka, t. j., aby boli umiestnené v navrhovanom oplotení, resp. za oplotením na pozemku rodinného domu mimo územnej rezervy na rozšírenie komunikácie.
- Dopravné pripojenie riešiť jedným vjazdom/výjazdom. Vjazd/výjazd na verejnú komunikáciu Na Hrebienku riešiť v súlade s platnými STN - preukázať v dopravnom výkrese s náležitým kótovaním.
- Prípadné stavebné úpravy verejnej komunikácie a chodníka, ako aj prípadné dopravné značenie, riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie/chodníkov.

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.
- Aj v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť ploché strechy na objekte ako vegetačné strechy, extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm).

Upozornenie:

- K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.
- 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

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 potvrdené – D Koordinačná situácia, M 1:200; E.1.1-4 Pôdorys 1.NP, M 1:100; 12. E.1.1-8 Rez A-A, Rez B-B, M 1:100; E.1.1-9 Pohľad západný, južný, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1 x potvrdené – D Koordinačná situácia, M 1:200; E.1.1-4 Pôdorys 1.NP, M 1:100; 12. E.1.1-8 Rez A-A, Rez B-B, M 1:100; E.1.1-9 Pohľad západný, južný, M 1:100;

Magistrát ODI, archív