



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

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
17.07.2019 MAGS OUIK 50038/19-398563 Ing. Mosná /59356508 07.08.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„WEINBERG RESIDENCE – DVE VILY“, Strážna ul., kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	23.07.2019 a doplnená dňa 09.08.2019 a 23.07.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Marián Šulík, reg. č. 0116 AA, Cukrová 14, 811 01 Bratislava, Ing. arch. Barbora Svatíková
Dátum spracovania dokumentácie:	04/2019 a 06/2020

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu dvoch podobných rodinných domov, ktoré sú umiestnené v svahovitom území, pri Strážnej ul., v lokalite s intenzívnou zástavbou izolovaných samostatne stojacich rodinných domov. Navrhované objekty sú označené ako rodinný dom „SO – 01 Vila A“ a „SO – 02 Vila B“. Objekty budú mať jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, ktoré bude zastrešené plochou strechou, o max. výške strechy +9,450 m. V každom objekte sú navrhnuté 3 bytové jednotky.

Rodinný dom „SO – 01 Vila A“ má max. pôdorysné rozmery 14,75 m x 17,35 m. Suterén „SO – 01 Vila A“ je dilatčne oddelený od susedného stavebného objektu „SO - 02 Vila B“, pričom vjazd do garáží je navrhnutý spoločnou rampou priamo od ul. Strážna, v strednom module oboch objektov. Celá nosná konštrukcia objektu je navrhnutá ako monolitická, železobetónová. Objekt „SO – 01 Vila A“ má v 1.PP navrhnutú garáž s 13-mi parkovacími miestami, spoločnú rampu, pivničné kobky, chodby a komunikačné jadro (schodisko a výt'ah). Na 1.NP je navrhnutá 1x 4-izbová bytová jednotka s vonkajšou terasou, o celkovej ploche 104,25 m² a komunikačné jadro, na 2.NP je navrhnutá 1x 4-izbová bytová jednotka s vonkajšou terasou, o celkovej ploche 19,63 m² a komunikačné jadro. Na ustúpenom podlaží je navrhnutá 1x 2-izbová bytová jednotka s vonkajšími terasami, o celkovej ploche 117,85 m² a komunikačné jadro.

Rodinný dom „SO – 02 Vila B“ má max. pôdorysné rozmery 14,75 m x 17,35 m. Suterén „SO – 02 Vila B“ je dilatane oddelený od susedného stavebného objektu „SO - 01 Vila A“, pričom vjazd do garáží je navrhnutý spoločnou rampou. Celá nosná konštrukcia objektu je navrhnutá ako monolitická, železobetónová. Objekt „SO – 02 Vila B“ má v 1.PP navrhnutú garáž s 8-mi parkovacími miestami, spoločnú rampu, pivničné kobky, chodby a komunikačné jadro (schodisko a výťah). Na 1.NP je navrhnutá 1x 4-izbová bytová jednotka s vonkajšou terasou, o celkovej ploche 29,10 m² a komunikačné jadro, na 2.NP je navrhnutá 1x 4-izbová bytová jednotka s vonkajšou terasou, o celkovej ploche 19,63 m² a komunikačné jadro. Na ustúpenom podlaží je navrhnutá 1x 2-izbová bytová jednotka s vonkajšími terasami, o celkovej ploche 117,85 m² a komunikačné jadro. Statická doprava pre obidva objekty je riešená na vlastnom pozemku v podzemných oddielovaných garážach, o celkovom počte 21 parkovacích miest. Rodinné domy budú napojené na inž. siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dažďová voda bude odvádzaná do retenčných nádrží s postupným uvoľňovaním – vypúšťaním dažďových vôd do vsaku. Dopravný prístup je navrhnutý priamo z existujúcej prístupovej komunikácie Strážnej ul. Celková plocha pozemku pre objekt „SO – 01 Vila A“ je 987 m², celková zastavaná plocha „SO – 01 Vila A“ je 208,79 m², celková podlažná plocha je 522,54 m², spevnené plochy majú cca 21,60 m², plochy zelene tvoria 545,33 m². IZP = 0,212; IPP = 0,52 a KZ = 0,552. Celková plocha pozemku pre objekt „SO – 02 Vila B“ je 700 m², celková zastavaná plocha „SO – 02 Vila B“ je 208,79 m², celková podlažná plocha je 522,54 m², spevnené plochy majú cca 21,60 m², plochy zelene tvoria 423,18 m². IZP = 0,298; IPP = 0,74 a KZ = 0,604.

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

1) Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, kat. úz. Vinohrady stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, rozvojové územie, informačný kód S.**

Parcely sú súčasťou územia, pre ktoré je definovaný informačný kód S: rozvojová plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (územný plán zóny), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre predmetné územie bol schválený „**Územný plán zóny Koliba – Stráže**“. Obstarávateľom predmetného ÚPN Z je Mestská časť Bratislava – Nové Mesto.

Územný plán zóny Koliba – Stráže stanovuje pre pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxx, kat. územie Vinohrady, ktorý sa nachádza v územnom celku „Z – pozemok Z46 a Z47“, nasledovnú reguláciu:

- funkčné využitie: plochy s obytnou funkciou - rodinné domy – (označenie stavebného pozemku „Z46 a Z47“)
- max. počet nadzemných podlaží: 3 vrátane podkrovia
- koeficient zastavanej plochy: 0,3
- plocha parcely v m²: 700
- líniové regulatívy: stavebná čiara orientačná, uličná čiara, hranica zástavby a trasovanie navrhovaných komunikácií sú zrejmé z priloženej situácie.

2) Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxx (príčlenený k pozemku parc. č. xxxxxx), kat. úz. Vinohrady stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, rozvojové územie, informačný kód S.**

Parcely sú súčasťou územia, pre ktoré je definovaný informačný kód S: rozvojová plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa

(územný plán zóny), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre predmetné územie bol schválený „Územný plán zóny Podhorský pás“, ktorého obstarávateľom je Mestská časť Bratislava – Nové Mesto.

Územný plán zóny stanovuje pre záujmové územie sektora **1-05** nasledovnú reguláciu:

funkčné využitie: obytné územie rodinných domov - je územie pozemkov, zastavané objektmi rodinných domov (podľa § 43b novely zákona č. 50/76 Zb. – stavebný zákon, ods. 1 písm. b) a ods. 3, alebo je na zastavanie rodinnými domami určené. Celý objekt rodinného domu môže byť využitý aj pre malé školské a zdravotnícke zariadenia (jasle, škôlka, súkromná ambulancia lekára a pod.), s podmienkou zabezpečenia potrebných parkovacích miest na pozemku, prináležiacemu k objektu a s podmienkou, že prevádzkou zariadenia nebude zhoršená kvalita obytného prostredia.

- max. počet nadzemných podlaží: 2
- max. koeficient zastavanej plochy: 0,2
- min. koeficient voľnej zelenej plochy: 0,65
- líniové regulatívy: hlavná stavebná čiara, podružná stavebná čiara, uličná čiara, hranica možnej zástavby sú zakreslené v priloženej situácii
- regulatívy pre oplotenie pozemkov:
 - a) súvislá nepriehľadná, technicky vytvorená plocha oplatenia môže byť v max. výške 110 cm od upraveného terénu zo strany komunikácie alebo zo strany nižšej úrovne terénu,
 - b) v prípade, že oplatenie je súčasťou oporného múru, ktorý je vyšší ako 50 cm súvislá nepriehľadná, technicky vytvorená plocha oplatenia môže byť v max. výške 60 cm od hornej plochy oporného múru.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky pre rodinný dom „SO – 01 Vila A“ sú: IZP = 0,212; IPP = 0,52; KZ = 0,552. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok pre rodinný dom „SO – 02 Vila B“ sú: IZP = 0,298; IPP = 0,74; KZ = 0,604.

Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Koliba – Stráže.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„WEINBERG RESIDENCE – DVE VILY“
na parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Strážna ul.

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 ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre

stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

ODPORÚČANIE:

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, 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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI