



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váš list číslo/zo dňa 30.09.2020	Naše číslo MAGS OUIIC 60853/20-437666 40580/21	Vybavuje/linka Ing. Simeunovičová /257	Bratislava 15.03.2021
-------------------------------------	--	---	--------------------------

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	Mestská vila Smetanova – novostavba dvojgeneračného rodinného domu na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxx v k. ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	30.09.2020, doplnenie podania dňa 16.11.2020 a 04.03.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie, resp. zlúčené konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zlúčené územné a stavebné konanie – rozsah DÚR
spracovateľ dokumentácie:	Pantograph s.r.o., Kozmonautov 4, 977 01 Brezno; Office: Bottova 2, 811 09 Bratislava Ing. arch. Peter Kožuško, autorizovaný architekt reg.č. *2014 AA* Ing. arch. Tomáš Auxt, Ing. arch. Miroslav Hrušovský a Ing. arch. Linda Hrušovská
dátum spracovania dokumentácie:	09/2020 02/2021

Predmetom projektovej dokumentácie je novostavba rodinného domu, v svažitom teréne na východnej strane ulice Smetanova, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxx k. ú. Staré Mesto. Pôvodne bol na pozemku investora umiestnený rodinný dom (existujúci stav nie je súčasťou PD). V súčasnosti sa tu nachádza segment obvodového muriva pôvodného rodinného domu, ktorý je v dezolátnom stave a ktorý bude v zmysle doloženého stanoviska, Krajského pamiatkového úradu v Bratislave, v celom rozsahu asanovaný.

Nový rodinný dom má navrhnuté jedno podzemné podlažie, dve plnohodnotné nadzemné podlažia a podkrovie. Hrebeň strechy je skosený a ukončený vodorovným svetlíkom. Vjazd na pozemok ostáva zo Smetanovej ulice, jeho poloha oproti pôvodnému vjazdu nie je deklarovaná. Súčasťou novostavby je aj napojenie objektu na inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, NN a plyn) v zmysle koordinačnej situácie D.1 001.

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
primator@bratislava.sk

Predpolie domu bude tvorené priehľadným oplotením s výškou 1200 mm, doplnené o pešiu bránku, bránku ku kontajnerovému schodisku a posuvnú bránu pre vozidlá – vjazd do garáže na 1.NP a do 1.PP pomocou výsuvnej parkovacej plošiny. Vzhľadom na svahovitosť pozemku bude rodinný dom v časti severnej a južnej fasády lemovaný oporným múrom, so schodiskom a rampou. Severná a južná hranica pozemku (v dotyku so susednými par. č. xxxxxxxx) je lemovaná čiastočne/resp. úplne jestvujúcim oporným múrom. Základný pôdorysný tvar rodinného domu (ďalej RD) bude obdĺžnikový, s celkovými rozmermi (vrátane zateplenia) 19,84 x 12,60 m. Dom bude zastrešený kombináciou čiastočne ustúpeného podlažia (v dvorovej časti objektu) a podkrovia (v uličnej časti objektu), prekrytého valbovou strechou, s výškou rímsy + 6,86 m. Hrebeň strechy je vodorovne skosený, ukončený vloženým svetlíkom a horná hrana strešnej roviny bude na kóte + 12,48 m. Dispozícia RD je rozvrhnutá do štyroch podlaží – jedno podzemné, dve nadzemné plnohodnotné a tretie je riešené šikmou strechou, ktorá nie je realizovaná nad celým pôdorysom predošlého podlažia.

1.PP (spolu 213,47 m²) časť je technologickým podlažím a je tu umiestnená kotolňa, práčovňa, technická miestnosť, strojovňa výťahu, parkovanie (priestor parkovacej plošiny); časť patrí k bytu **A** - vstupná hala, obývací izba, jedáleň, knižnica, kuchyňa s komorou, kúpeľňa s WC, komunikačné priestory; **1.NP** (spolu 207,44 m²) foyer, výťahová šachta, dvojgaráž, schodisko k bytu **B** a časť bytu **A** – chodba, hala so šatníkom, tri spálne, šatník a dve kúpeľne s WC; **2.NP** (spolu 205,95 m²) výťahová šachta, schodisko, časť bytu **B** - hala, chodba, pracovňa, štyri spálne, tri kúpeľne s WC a miestnosť s práčkou; **3.NP** – podkrovia (spolu 134,70 m²) výťahová šachta, časť bytu **B** – hlavný obytný priestor s kuchyňou a komorou, chodba, sklad a schodisko s galériou.

Celková výmera riešeného pozemku je 948 m². Kapacitné údaje podľa predloženej dokumentácie: zastavaná plocha objektom 284,38 m² (v nadzemnej časti objektu 250 m²), prírodná plocha 538,73 m², spevnené plochy na pozemku 124,89 m² a stavebný objem objektu 3070,50 m³.

Statická doprava je riešená na pozemku investora, dve parkovacie miesta na 1.PP umiestnené parkovacou plošinou a dve parkovacie miesta v garáži na úrovni terénu na 1.NP objektu. Garáž je prístupná cez zatravnenu plochu priedomia s úpravou ECORASTER. Pod úrovňou tejto plochy sa nachádza samostatná koštrukcia podzemnej odstavnej plochy pre 2 vozidlá. Po zasunutí je priestor pred garážou voľný a pojazdový.

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. xxxxxxxxxxxxxx sú, v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie, súčasťou regulačného bloku č. 10-1 RD.

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie a z vlastných výpočtov.

Regulačný blok č. 10-1 RD:

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

novostavba: rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami - v súlade

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

novostavba: jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia, podkrovie - v súlade

- Maximálny index zastavanej plochy: 0,30

novostavba: 0,30 (284,38 m²/948 m²) – v súlade

- Minimálny index prírodnej plochy: 0,55

novostavba: 0,57 (538,73 m²/948 m²) – v súlade

- Minimálna veľkosť stavebného pozemku: 600 m²

novostavba: 948 m² – v súlade

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

- Maximálny index stavebného objemu: 11 m³/m²

novostavba: 10,80 m³/m² (3070,50 m³/284,38 m²) – v súlade

- Oplotenie: max. 1 600 mm – pevný plot
max. 1 000 mm – živý plot

novostavba: predložená dokumentácia obsahuje návrh oplotenia – priehľadné oplotenie pre zabezpečenie priehľadov do zelene, s výškou 1200mm – v súlade

Predná stavebná čiara (PČ) min. 6 m od UČ

- Predná stavebná čiara (PČ) od Streleckej ul. min. 3 m od UČ

- Zadná stavebná čiara (ZČ) podľa regulačného výkresu

novostavba: v zmysle výkresu č. B.2 Zastavovacia situácia, navrhovaná stavba rešpektuje polohy oboch stavebných čiar – v súlade

Posúdenie novostavby z hľadiska záujmov dopravného inžinierstva:

- Podľa ÚPN-Z A4 Mudroňova Sever - Palisády sa predmetná vila nachádza v regulačnom bloku č. 10-1. Komunikácia Smetanova ulica je funkčnej triedy C3 kategórie MOU 6,5/30. Parkovanie užívateľov musí byť riešené na vlastných pozemkoch. Rodinný dom má mať minimálne 1 garážové stojisko alebo 1 vonkajšie stojisko na 1 byt.

VPS: Rozšírenie chodníkov v celom území, ak to vyžaduje ich nedostatočná šírka. Úprava križovatky Smetanova – Mudroňova.

- Podľa ÚPN hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov nie je dotknutý výhľadovým zámerom dopravy.
- Komunikácia Smetanova ulica je zaradená do siete miestnych komunikácií III. triedy v správe MČ Bratislava – Staré Mesto.
- Smetanovou ulicou nie je vedená cyklotrasa.

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 :	Mestská vila Smetanova – novostavba rodinného domu k. ú. Staré Mesto, Bratislava
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna A4 Mudroňova sever-Palisády, reg. blok č. 10-1 RD
miesto stavby:	Smetanova 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:

- Stavba „Mestská vila Smetanova“ bude skolaudovaná v zmysle predloženej projektovej dokumentácie, ako rodinný dom samostatne stojaci s dvomi bytovými jednotkami a podkrovím využitým v jednej výškovej úrovni.
- Konštrukčná výška podlaží bude podľa požiadavky ÚPN – Z max. 3000 mm, t.j. svetlá výška (1.PP, 1.NP a 2.NP) bude v zmysle predloženej PD 2700 mm.
- Na pozemku preukázať zeleň v predložennom rozsahu, prípadné parkovanie na pozemku riešiť v minimálnom rozsahu (vo forme koľajníc) vodopriepustnou dlažbou.
- Oplotenie pozemku vybudovať v zmysle požiadavky ÚPN – Z; s navrhovaným priehľadným oplotením výšky 1200 mm súhlasíme.
- Pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame z dôvodu bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení (napr. dlažobnými kockami, zarezanými do asfaltu);

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia, súhlasíme s podmienkami:

- Statickú dopravu žiadame riešiť podľa funkčného využitia objektu v súlade s platnou STN 73 6110 (t.č. platí STN 73 6110, Z1, Z2). Pre rodinný dom s 2 bytovými jednotkami, požadujeme 5 odstavných stojísk na vlastnom pozemku.
- Odstavné stojiská žiadame riešiť pre vozidla skupiny O2.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť
- Predmetná stavba sa nachádza v parkovacej zóne č. 5 Mestskej časti Bratislava -Staré Mesto. Podľa výkresu č. 1 “Situácia, 04.2019, CESTPROJEKT spol. s r.o.“, k stavbe “Bratislava, oblasť Čelakovského, Smetanova, Krátka, Koreničova, Dankovského, Tvarožkova, zóna s regulovaným státím, Návrh trvalého dopravného značenia“, objednávatelom PD je Mestská časť Bratislava – Staré Mesto, bude potrebné zmeniť vyznačenie parkovacích miest na komunikácii Smetanova ulica. Zmenu dopravného značenia žiadame riešiť s príslušným správcom parkovacích miest/resp. správcom komunikácie Mestskou časťou Bratislava - Staré Mesto a dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby.
- *Upozorňujeme:* “Výkres trvalého dopravného značenia“ bude potrebné predložiť na určenie príslušnému Cestnému správnomu orgánu so súhlasným záväzným stanoviskom krajského dopravného inšpektorátu (KDI).
- *Poznámka:* Mestská časť Bratislava-Staré mesto Rozhodnutím č. 7931/29510/2020/DOP /Zub zo dňa 30.06.2020 povolila zriadenie dvoch vjazdov.
- Prípadné stavebné úpravy komunikácie a chodníka, požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasíť s príslušným správcom komunikácie/chodníkov.
- Úpravu vjazdov žiadame riešiť v súlade s „Technickými listami mesta Bratislava (TLHB1), Komunikácie, verzia A, účinné od 05. 05. 2020“.
- Žiadame, aby do komunikácií a chodníkov nezasahovali žiadne navrhované objekty napr. objekt smetníkov a meracie zariadenia rodinného domu (elektromerné, plynomerné a iné skrine) boli umiestnené na pozemku investora.
- Oplotenie a osadenie brány žiadame umiestniť tak, aby bol verejný chodník pozdĺž komunikácie Smetanova ulica šírky 1,5 m.
- Upozorňujeme, že k zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.
- V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento v projektovej dokumentácii pre stavebné konanie riešiť samostatne vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie.

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.

Ďalšie požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;

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.

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

Prílohy: 1 x projektová dokumentácia

1 x potvrdené – D.1-001 Koordinačná situácia; B2. Zastavovacia situácia; C.1 Pôdorys 1.PP; C.4 Pôdorys podkrovia; C.5 Rez A-A'; C.6 Rez B-B';

Co: MČ Bratislava - Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + prílohy:

D.1-001 Koordinačná situácia; B2. Zastavovacia situácia; C.1 Pôdorys 1.PP; C.4 Pôdorys podkrovia; C.5 Rez A-A'; C.6 Rez B-B';