



hauskrecht architects s.r.o.
Pionnierska 9
831 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
31.07.2018 MAGS OUIK 50185/2018-385843 Ing. Kuchtová/225 16.01.2019

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	Novostavba RD
žiadosť zo dňa:	31.07.2018, doplnené dňa 18.10.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	3H Architects s.r.o. Ing. arch. Jakub Hošek, č. oprávnenia 2178AA
dátum spracovania dokumentácie:	máj 2018

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu dvoch izolovaných (samostatne stojacich) rodinných domov SO 01 a SO 02. Oba rodinné domy SO 01 aj SO 02 sú nepodpivničené s 1-ným nadzemným podlažím a obytným podkrovím. Rodinný dom SO 01 sa umiestňuje do uličnej radovej zástavby, má tvar obdĺžnika s celkovými rozmermi 17,65 x 6,6 m a je zastrešený sedlovou strechou s vikierom. Rodinný dom SO 02 sa umiestňuje na zadnej strane záhrady. Rodinný dom má tvar obdĺžnika s celkovými rozmermi 19,15 x 10,4 m a je zastrešený sedlovou strechou. Statická doprava je zabezpečená na spevnenej ploche na vlastnom pozemku (4 PM) a v garáži pre rodinný dom SO 02 (2 PM), s dopravným prístupom priľahlej miestnej komunikácie Mandľová ulica novým vjazdom a vnútroareálovou komunikáciou.

Bilancie deklarované v PD

celková výmera pozemku	1100 m ²
zastavaná plocha RD SO 01	99,7 m ²
zastavaná plocha RD SO 02	199,1 m ²
zastavaná plocha spolu	298,8 m ²
spevnené plochy	352 m ²
plocha zelene	449,2 m ²

Posúdenie zrealizovanej stavby 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. **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** je stanovené funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytneho územia, číslo funkcie 102**

Podmienky funkčného využitia plôch:

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 požiaru 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. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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).

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Konštatujeme: rodinné domy sú umiestnené vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, kde sú v prevládajúcej miere rôzne zástavby rodinných domov v územiach slúžiacich pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia.

Nakoľko sa jedná o stabilizované územie, bolo spracované vyhodnotenie intenzity zastavanosti využitia územia na stanovenú funkčnú plochu. IZP na stanovenú funkčnú plochu (súčasný stav) je 0,147 a IZP na stanovenú funkčnú plochu (navrhovaný stav) predstavuje 0,151. IPP na stanovenú funkčnú plochu (súčasný stav) predstavuje 0,250 a IPP na stanovenú funkčnú plochu (navrhovaný stav) predstavuje 0,256. KZ na stanovenú funkčnú plochu (súčasný stav) je 0,712 a KZ na stanovenú funkčnú plochu (navrhovaný stav) predstavuje 0,704. Pre navrhovaný investičný zámer predstavuje IZP 0,272, IPP 0,410 a KZ 0,408. Pri porovnaní koeficientov celej funkčnej plochy (súčasný stav) a celej funkčnej plochy (navrhovaný stav) možno konštatovať minimálny nárast pri IZP o 0,004, pri IPP 0,006 a pri KZ 0,008. Investičný zámer je možné akceptovať aj z hľadiska podlažnosti, nakoľko sa výrazne nemení charakteristický obraz a niveleta konkrétneho územia.

Uvažovaný 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**

s umiestnením stavby:	Novostavba RD
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Jarovce
miesto stavby:	Mandľová ulica

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:

- pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešaniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešania, resp. plného prestropenia dôjde k nárastu celkovej zastavanej plochy a tým nárastu výsledného IZP.
- pre úplnosť uvádzame, že na základe výpočtu z údajov uvedených v predloženej PD predstavuje zastavaná plocha rodinného domu SO 01 cca 108,1975 m², čo však nemá vplyv na dosahované koeficienty stanovené na celú funkčnú plochu (navrhovaný stav).

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- navrhovaný vjazd k RD nesmie obmedziť dopravné riešenie jestvujúcich susedných objektov.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavného mesta SR Bratislava žiada:

- v zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami.

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:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami,
- 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 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.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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 sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Jarovce, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát - OUIIC – archív, ODI