



**Ing. arch., Ing. Lukáš Krempaský
Pionierska 15
831 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
04.07.2018 MAGS OUIK 48896/18-369902 Ing. Mosná /59356508 19.03.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Prestavba rodinného domu a rodinný dom pre rodičov“, Jeséniova ul., kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	04.07.2018 a doplnená dňa 16.10.2018 a 11.03.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Ivan Boroš, reg. č. 2321 AA, Ing. arch., Ing. Lukáš Krempaský, Pionierska 15, 831 02 Bratislava
Dátum spracovania dokumentácie:	apríl 2018

Predložená dokumentácia rieši:

zmenu dokončenej stavby existujúceho rodinného domu na Jeséniovej ul. a novostavbu rodinného domu pre rodičov, ktorý bude umiestnený v juhozápadnej časti pozemku, na Jeséniovej ul., v mierne svahovitom teréne. Zmena dokončenej stavby rodinného domu pozostáva z nadstavby, prístavby a stavebných úprav pôvodného objektu, ktorý je podpivničený, jednopodlažný s obytným podkrovím a zastrešený stanovou strechou s vikierni. Predložená prestavba objektu navrhuje umiestnenie samostatne stojaceho objektu, ktorý bude čiastočne podpivničený, dvojpodlažný a s1-ustúpeným podlažím. V objekte sú navrhnuté celkovo 3 bytové jednotky (1x 4-izbová bytová jednotka a 2x 2-izbová bytová jednotka). V suteréne je navrhnuté technicko-hospodárske zázemie domu. Na prízemí sa nachádzajú dva dvojizbové byty s terasami, vstupné priestory s vonkajším schodiskom, chodba a vnútorné schodisko. Na druhom a treťom poschodí je navrhnutý mezonetový byt s 2 balkónmi a 2 terasami, ktorý bude zastrešený plochou strechou, o celkovej výške +12,00 m. Druhý objekt - rodinný dom pre rodičov je riešený ako samostatne stojaci objekt, nepodpivničený, dvojpodlažný a zastrešený plochou strechou, o celkovej výške +7,80 m. Na prízemí sa nachádza vstup so vstupným schodiskom, chodba, kuchyňa s komorou, jedáleň, obývacia izba, spálňa, kúpeľňa, schodisko a vonkajšia terasa. Na 2.NP sa nachádza obývacia izba, spálňa, kúpeľňa, šatník

a 3 terasy. Obidva objekty budú napojené na inž. siete prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dažďové vody z rodinného domu budú odvádzané do vsakovacej nádrže umiestnenej na pozemku investora a dažďové vody z rodičovského domu budú odvádzané do kanalizácie. Statická doprava je riešená na pozemku investora, v celkovom počte 8 parkovacích miest na spevnenej ploche pri jednotlivých objektoch, pričom pre rodinný dom je navrhnutých 5 parkovacích miest a pre rodičovský dom sú riešené 3 parkovacie miesta. Dopravný prístup bude priamo z existujúcej komunikácie Jeséniovej ul. Celková plocha pozemkov je 1224 m², celková plocha pozemku pre rodinný dom je 796,50 m², celková zastavaná plocha rodinného domu je 163,10 m², celková nadzemná podlažná plocha objektu je 317,80 m², spevnené plochy majú cca 312,90 m² a plochy zelene tvoria 320,50 m², pre rodinný dom sú vypočítané indexy: IZP = 0,205; IPP = 0,399; KZ = 0,402. Celková plocha pozemku pre rodičovský dom je 427,50 m², celková zastavaná plocha rodičovského domu je 94,50 m², celková nadzemná podlažná plocha rodičovského domu je 170,50 m², spevnené plochy majú 157,20 m² a plochy zelene tvoria 175,80 m², pre rodičovský dom sú vypočítané indexy: IZP = 0,221; IPP = 0,399; KZ = 0,411.

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, § 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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód B.**

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného

využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 400 - 600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú - pre rodinný dom: IZP = 0,205; IPP = 0,399; KZ = 0,402 a pre rodičovský dom: IZP = 0,221; IPP = 0,399; KZ = 0,411. 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:	„Prestavba rodinného domu a rodinný dom pre rodičov“
na parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Jeséniova 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.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 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 žiada:

- v zmysle platnej normy STN 73 6110/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 protihľými stojiskami.

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 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 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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x pôvodná dokumentácia

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

Magistrát – OUI, ODI

