



Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
24.10. 2019 MAGS OUIK 57389/19-467599 Ing. arch. Brezníková/218 11.12. 2019

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Rodinný dom – novostavba“ - Nové záhrady VII, parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	24.10. 2019, doplnená dňa 09.12. 2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	- JF – Atelier, s.r.o. - zodpovedný projektant: Ing. arch. Juraj Fecanin, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 0102AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2019

Predložená dokumentácia rieši novostavbu rodinného domu s 2 bytovými jednotkami.

Pozemok stavby/parc. č. xxxxxxxxxx s výmerou 1 115 m² je situovaný v lokalite Nové záhrady vo východnej časti k.ú. Ružinov/vymedzenú hranicou k.ú. zo SV strany a tokom Malého Dunaja z JV strany. Ide o obytné územie s rozvoľnenou zástavbou samostatne stojacich rodinných domov. Rodinný dom je dvojpodlažná nepodpivničená budova, s pravidelným obdĺžnikovým pôdorysom, zastrešená plytkou sedlovou strechou/sklon 30°, v. hrebeňa +8,100 m, a plochou strechou nad garážou – čiastočne pochôdznou. Bytové jednotky/4-izbový byt A, 3-izbový byt B, sú navrhované ako samostatné dilatačné celky v nízkoenergetickom štandarde. Vzhľadom na veľkosť a dispozičné riešenie bytu A investor uvažuje do budúcnosti s možnosťou vytvorenia dvoch samostatných podlaží prípadne dvojgeneračného bývania.

Pre účely stavby sa zabezpečujú 4 parkovacie miesta (2 v garáži a 2 na teréne) s dopravným prístupom z príľahlej ul. Nové záhrady VII.

Objektová skladba: SO 01 Rodinný dom; SO 02 Oplotenie; SO 03 Prípojka NN; SO 04 Vodovodná prípojka; SO 05 Prípojka kanalizácie; SO 06 Prípojka plynu; SO 07 Sadové úpravy a spevnené plochy.

Plošné bilancie posudzovanej stavby (+indexy) uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. xxxxxxxxxx,00 m²
- plocha existujúceho tenisového ihriska: 235,00 m²

- plocha stavebného pozemku (bez plochy ihriska): 880,00 m²
- zastavaná plocha SO 01: 172,00 m² (IZP = 0,20)
- podlažná plocha SO 01: 297,00 m² (IPP = 0,34)
- úžitková plocha SO 01: 242,50 m², z toho : byt A: 153,00 m², byt B: 89,50 m²
- spevnené plochy: 220,00 m²
- plocha zelene na rastlom teréne: 488,00 m² (KZ = 0,55)

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:

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxx/k.ú. *Ružinov*, územný plán stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA: málopodlažná zástavba obytného 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 požiarnu 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.

Intenzita využitia územia:

Riešené územie je súčasťou územia ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie C**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné **regulatívy intenzity využitia územia**, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu *málopodlažná zástavba obytného územia/č. funkcie 102*:

- **pre vnútorné mesto - mestské časti: Ružinov, ...**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urban. funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600 – 1 000 m²	0,22	0,40
				radové RD – pozemky 300 – 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

Poznámka:

- **index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedz. 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.

Posudzovaná novostavba rodinného domu umiestňovaná na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxx v k.ú. Ružinov **spĺňa reguláciu využitia územia** stanovenú v záväznej časti územného plánu:

- z hľadiska navrhovanej funkcie sú rôzne formy zástavby rodinných domov zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy číslo 102,
- navrhovaná miera využitia riešeného územia – stavebného pozemku s výmerou 880 m² (IPP = 0,34, IZP = 0,20 a KZ = 0,55) neprekračuje limitné hodnoty stanovené pre rodinné domy s výmerou pozemku 600 – 1 000 m² vo vnútornom meste (IPP = max. 0,6, IZP = max. 0,22 a KZ = min. 0,40).

Investičný 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:	„Rodinný dom – novostavba“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	ul. Nové záhrady VII

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:

- spevnené plochy/4 parkovacie miesta, riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu/napr. zatrávnovacími tvárniciami;

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 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.

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

- 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.

- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

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.

Projektovú dokumentáciu/1 paré, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: projektová dokumentácia
potvrdené výkresy: C2 - Koordinačná situácia/M 1:200, 2A4; Rez pozdĺžny A-A,
Rez priečny B-B/M 1:125, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: C2 - Koordinačná situácia/M 1:200, 2A4; Rez pozdĺžny A-A, Rez priečny B-B/M 1:125, 2xA4
Magistrát – ODI, OUIČ/archív