



**Ing. Andrea Kršáková**  
**Pri mlyne 12**  
**831 07 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
24.09.2019                      MAGS OUIIC 54411/19-442396                      Ing. Petrigová                      25.02.2020

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Rodinný dom“
žiadosť zo dňa:	24.09.2019 a doplnená 15.10.2019, 20.02.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Milan Markovič, 1664 AA
dátum spracovania dokumentácie:	august 2019

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, dvojpodlažného bez podpivničenia, s podkrovím, zastrešeného šikmou a plochou strechou (30,4 m<sup>2</sup>). Výška hrebeňa strechy dosahuje +8,975 m. Pôdorysný tvar je členitý obdĺžnikový. Vstup do rodinného domu a vjazd na pozemok sú orientované na severovýchodnú stranu.

Na 1.NP sa nachádza predsieň, technická miestnosť, kúpeľňa s WC, schodisko pre prístup na 2.NP, izba a kuchyňa spojená s jedálňou a obývacou izbou. Na 2.NP sa nachádzajú 3 izby, pričom z jednej je prístup na loggiu, 2x kúpeľňa a 2x šatník. V podkroví rodinného domu sa bude nachádzať výlučne odkladací priestor. Objekt bude napojený na inžinierske siete – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, distribučnú sieť plynu a elektrickú sieť novými prípojkami. Dažďová voda zo strechy bude odvádzaná cez dažďovú kanalizáciu do vsaku. Statická doprava bude zabezpečená tromi stojiskami, ktoré budú vybudované na pozemku investora na spevnenej ploche z betónovej zámkovej dlažby a budú verejne prístupné. Vjazd na pozemok nebude oplotený, nakoľko je potrebné zabezpečiť aspoň jedno verejne prístupné parkovacie státie.

*Bilancie intenzity využitia územia na predmetný pozemok (uvedené v projektovej dokumentácii):*

plocha riešených pozemkov: 439,0 m<sup>2</sup>  
zastavaná plocha RD: 105,65 m<sup>2</sup>  
podlahová plocha: 235,99 m<sup>2</sup>  
spevnené plochy: 73,45 m<sup>2</sup>

plocha zelene: 259,9 m<sup>2</sup>

Intenzita využitia územia: IZP= 0,24; IPP= 0,60; KZ= 0,59

**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 sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Vajnory - Bratislava, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**.

**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.

Pozemok 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: *málopodlažná zástavba obytného územia*, číslo funkcie 102, **kód regulácie C**

**Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – Vajnory:**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átiové RD - pozemky 450 m <sup>2</sup>	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

*Pre informáciu uvádzame:* Plocha pozemku pre stavbu rodinného domu je o necelých 9% menšia ako určujú regulatívy, čo nastalo z dôvodu preparcelovania pozemkov v záujmovom území. Veľkosť parciel pre stavbu objektu rodinného domu je zohľadnená v zmysle Územnému plánu

hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, kde sa uvádza, že pri výmere pozemkov sa pripúšťa tolerancia do 10% z rozlohy pozemku.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Navrhovaný rodinný dom s dosahovanými indexami využitia územia vypočítanými na záujmový pozemok: IPP= 0,60; IZP= 0,24; KZ= 0,59 spĺňa regulatívy intenzity využitia územia pre rozvojové územie málopodlažnej zástavby obytného územia s regulačným kódom C. 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:	<b>„Rodinný dom“</b>
na parcele číslo:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Vajnory</b>
miesto stavby:	<b>ulica Uhliská</b>

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 stavebnotechnického a urbanistického riešenia:**

- v projekte pri *kapacitných údajoch stavby* je uvedená podlahová plocha objektu; uvádzame, že v ďalšej projektovej príprave pri posudzovaní intenzity využitia územia je v zmysle záväznej časti územného plánu potrebné rátať s podlažnou plochou objektu;
- navrhovaným riešením dosahuje stavba maximálny možný prípustný index podlažných plôch pre danú funkčnú plochu IPP=0,60; zväčšením podlažných plôch by stavba prekročila stanovenú maximálnu prípustnú mieru v zmysle Územného plánu;

#### **z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:**

- spevnenú plochu pred rodinným domom požadujeme zachovať ako verejne prístupnú;
- z dôvodu zrušenia existujúcich pozdĺžnych stojísk na komunikácii, je potrebné súhlasné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu;

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;

- 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:**

- spevnené a parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami,
- zachytávanie dažďových vôd požadujeme riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území,
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zazelenenie oporných múrov a 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 (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene), ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- 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:**

- k zásahu do komunikácií/chodníkov, je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

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, 1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava –Vajnory Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUI, ODI