



Váš list číslo/zo dňa 23.07.2018      Naše číslo MAGS OUIK 50082/18-383556      Vybavuje/linka Ing. Mosná /59356508      Bratislava 28.10.2019

Vec:

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

investor:	XXX XXX
investičný zámer:	„Rodinný dom Snežienkova , Bratislava“, kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	26.07.2018 a doplnená dňa 09.04.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	a3um atelier, Súľovská 28, 821 05 Bratislava, Ing. arch. Henrich Korec, reg. č. 2313 AA
Dátum spracovania dokumentácie:	07/2018

**Predložená dokumentácia rieši:**

novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu s tromi bytovými jednotkami, ktorý je umiestnený v svahovitom území, na Snežienkovej ul. V súčasnosti sa na pozemku parc. č. xxxxxx a xxxxxx nachádza starší rodinný dom, ktorý bude asanovaný. Navrhovaný objekt bude mať jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a zastrešený bude plochou vegetačnou strechou, o celkovej výške objektu +6,670 m. Zo severnej strany je navrhnuté z upraveného terénu na strechu jednoramenné schodisko, ktoré umožňuje pobyt len v určitej časti strechy s vegetačnou úpravou a so zábradlím (celková výška strechy so zábradlím je +7,670 m). Objekt má pôdorysný tvar obdĺžnika, s pôdorysnými rozmermi 24,35 m x 14,60 m. V suteréne sú situované 3 samostatné dvojgaráže, rampa, komunikácia, skladové plochy a kryté parkovacie miesta pre 5 vozidiel. V rámci pozemku je zabezpečené parkovanie celkovo pre 12 automobilov. Každá bytová jednotka má samostatný prístup z 1.PP vlastným schodiskom. Na 1.NP sa nachádzajú 2 bytové jednotky, a to jeden 5-izbový byt s úžitkovou plochou 174,26 m<sup>2</sup> a s terasou o ploche 32,84 m<sup>2</sup> spolu so schodiskom na upravený terén a jeden 5-izbový mezonetový byt s celkovou plochou 183,34 m<sup>2</sup>. Mezonetový byt má na 1.NP situovanú dennú časť, ktorá pozostáva z obývacej miestnosti, z 2 izieb, kúpeľne a z terasy o ploche 32,84 m<sup>2</sup> spolu so schodiskom na upravený terén, pričom na 2.NP je riešená ďalšia izba, kúpeľňa a spálňa. Na 2.NP je navrhnutý ešte jeden 5-izbový byt s úžitkovou plochou 168,99 m<sup>2</sup> a s terasou o celkovej ploche 45,69 m<sup>2</sup>. Rodinný dom bude napojený novými prípojками na inžinierske siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dažďová voda zo strechy bude odvádzaná dažďovou kanalizáciou, ktorá bude zaústená do vsakovacích boxov v rámci pozemku investora. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z obslužnej komunikácie Snežienkovej ul. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku investora, v celkovom počte 12 parkovacích miest, z toho je 11 parkovacích miest umiestnených v garáži a 1

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE  
ČSOB: 25829413/7500

IČO  
603 481

INTERNET  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

E-MAIL  
primator@bratislava.sk

parkovacie miesto je riešené na spevnenej ploche pred rodinným domom. Celková plocha pozemkov je 795 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha rodinného domu je 355,51 m<sup>2</sup>, celková nadzemná podlažná plocha má 711,02 m<sup>2</sup>, spevnené plochy majú 82,08 m<sup>2</sup> a plochy zelene tvoria 357,41 m<sup>2</sup>. IZP = 0,447; IPP = 0,89 a KZ = 0,44.

**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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, rozvojové územie, informačný kód S.**

Parcely sú súčasťou územia, pre ktoré je definovaný **kód S**: rozvojová plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre predmetné územie bol schválený **Územný plán zóny Horný Kramer**. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je Mestská časť Bratislava – Nové Mesto.

ÚPN-Z pre záujmové územie stanovuje nasledovnú reguláciu:

- pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, kat. územie Vinohrady, funkčné usporiadanie: **plochy s obytňou funkciou**  
 Maximálny počet nadzemných podlaží: 2  
 Koeficient zastavanej plochy: 0,45  
 Plocha parcely v m<sup>2</sup>: 795  
 Pozemok parc. č.: xxxxxxxxxxxxxxxx.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP = 0,447; IPP = 0,89 a KZ = 0,44. 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 Snežienkova , Bratislava“</b>
na parc. č.:	<b>xxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>Snežienková ul.</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 ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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 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.

#### **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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

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