



Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
25.03.2019	MAGS OUIC 42565/19-106550	Ing. arch. Záhorská/610	21.05.2019

Vec:

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„RODINNÝ DOM - NOVOSTAVBA“
žiadosť zo dňa:	25.03.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Zoltán Belokostolský, Ing. arch. Jakub Pjecha, Ing. Kamil Binek, NED Ateliér s.r.o.
dátum spracovania dokumentácie:	marec 2019

***Predložená dokumentácia rieši:***

výstavbu dvojpodlažného nepodpivničeného rodinného domu. Pôdorys domu je členitý s celkovými rozmermi 20,75 x 16 m. Zastrešený bude plochou strechou s výškou atiky + 6,885 m nad úrovňou podlahy 1.NP ±0,000. Súčasťou rodinného domu na 1.NP je pergola, ktorej zvislé nosné konštrukcie tvoria časti múrov spojené v hornej časti prekladom po obvodu, prepojeným s domom oceľovými I profilmi (formou lamiel). Pod pergolou budú vytvorené dve parkovacie miesta.

Riešený dom je navrhovaný v lokalite Lesný hon a dopravný prístup je riešený z novovybudovanej miestnej komunikácie Kolárova ul.(vetva „A“). Nároky statickej dopravy sú zabezpečené na spevnenej ploche na vlastnom pozemku v počte 4 parkovacie miesta. Dopravný prístup k parkovacím miestam pod pergolou je riešený z príľahlej novovybudovanej miestnej komunikácie vetva „C“.

Celková plocha riešeného pozemku je 657 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha rodinného domu je 144,45 m<sup>2</sup>, spevnené plochy 212,60 m<sup>2</sup>, plocha zelene 299,95 m<sup>2</sup>.

**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 je záujmová parc. č. xxxxxxxxxx stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, rozvojové územie, kód **C**

**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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

**Intenzita využitia územia:**

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: **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód regulácie **C**

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 - 600m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				<b>RD - pozemok 600 - 1000 m<sup>2</sup></b>	<b>0,22</b>	<b>0,40</b>
				radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m <sup>2</sup>	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

**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.

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

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy.

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IZP = 0,22 ... 0,22 max.- vyhovuje

IPP = 0,39 ... 0,6 max. - vyhovuje

KZ = 0,46 ... 0,40 min. - vyhovuje

**Uvádzame, že do výpočtu indexu zastavanej plochy IZP je zarátaná len zastavaná plocha rodinného domu, nakoľko pergola, ktorá tvorí pevnú konštrukciu nad parkovacími miestami nie je plne zastrešená, a preto sa nezaráta do zastavanej plochy. Táto plocha bola zarátaná do výmery spevnených plôch.**

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 - NOVOSTAVBA</b> “
na parcele číslo:	<b>xxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Podunajské Biskupice</b>
miesto stavby:	<b>lokality Lesný hon</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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- **pri navrhovaných parkovacích státiach na spevnených plochách (pergola) nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia. Navrhované ocelové lamely nesmú byť prestrešené a budú tvoriť len estetickú funkciu v architektonickom výraze rodinného domu. Rovnako strieška - konzola nad vstupom do rodinného domu nesmie mať zvislé nosné konštrukcie (ani stĺpy). V prípade realizácií prestrešení, resp. plných prestropení dôjde k nárastu celkovej zastavanej plochy a tým nárastu výsledného IZP.**

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

*Poznámka:*

- *z hľadiska riešenia dopravného vybavenia uvádzame, že riešený rodinný dom je umiestnený v území, pre ktoré bola odsúhlasená výstavba siete miestnych obslužných a upokojených komunikácií („Technická a dopravná infraštruktúra územia Lesný hon“) a súčasne aj skapacitňujúce úpravy na jestvujúcich komunikáciách v dotknutom území, konkrétne cesta I/63 (Ul. svornosti), Šamorínska, Družobná a Hydinárska ul. („Nadväzné dopravné investície územia Lesný hon“)*  
*Opakovane upozorňujeme, že aj keď z dôvodu postupnej urbanizácie územia je pochopiteľná aj etapizácia výstavby dopravných stavieb, už pre uvažovanú 1. etapu (ktorej zodpovedá výstavba 57 RD) považujeme za podmieňujúce okrem zodpovedajúcich častí dopravnej infraštruktúry aj prestavbu križovatky I/63 – Šamorínska ul. a rekonštrukciu miestnej komunikácie Družobnej ul. a časti Hydinárskej ul.*

#### **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 odporúča:**

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími 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**

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIC, ODI