

**CDX s.r.o.
Hradné údolie 9/A
811 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
26.01.2021	MAGS POD 44560/2021-102970	Ing. Kuchtová/225	07.04.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	CDX s.r.o., Hradné údolie 9/A, 811 01 Bratislava
investičný zámer:	Rodinné domy „Kováčsová“
žiadosť zo dňa:	26.01.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	 dodatočné povolenie stavby
druh podanej dokumentácie:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Hoza č. oprávnenia 0966 AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2020

Konštatujeme, že dňa 24.03.2009 bolo pre riešené územie vydané súhlasné záväzné stanovisko k investičnému zámeru novostavby 4-och nepodpivničených dvojpodlažných rodinných domov s prislúchajúcou dopravnou a technickou infraštruktúrou.

Predložená dokumentácia rieši: zmenu stavby pred dokončením rodinných domov SO.01, SO.02 a SO.03. Navrhované novostavby rodinných domov sú už v stave rozostavanosti, ktoré majú vybudované základové pásy, podkladný betón, na ktorom sú vytiahnuté obvodové a stredné vnútorné nosné múry 1.NP. Na týchto múroch je už položený železobetónový strop a vence aj preklady pri okenných a dverných otvoroch. Na strope 1.NP sú namurované časti podkrovných múrov a vikierov bez ukončenia vencom.

Objekty SO.01 až SO.03 sú izolované (samostatne stojace) nepodpivničené rodinné domy s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím. Rodinné domy sú delené na SO 01 s 1-nou bytovou jednotkou, SO 02 s 2-mi bytovými jednotkami a SO 03 s 3-mi bytovými jednotkami so samostatnými vstupmi. Objekty sú zastrešené šikmou sedlovou strechou so sklonom 30°. Rodinné domy majú tvar obdĺžnika. RD SO 01 má celkové rozmery 8 x 11,5 m, RD SO 02 má celkové rozmery 12,4 x 12,4 m a RD SO 03 má celkové rozmery 16,805 x 9,8 m. Dopravný prístup z príľahlej miestnej komunikácie Kováčovej ulice je navrhnutý vnútroareálovou (účelovou) komunikáciou. Statická doprava je riešená spevnenými plochami na parkovanie pri každom rodinnom dome a s pozdĺžnym státím na vnútroareálovej komunikácii (spolu 18 PM).

Plošné bilancie deklarované v projektovej dokumentácii

celková výmera riešeného územia	2733,00 m ²
zastavaná plocha (SO. 01)	92,00 m ²
zastavaná plocha (SO. 02)	153,76 m ²
zastavaná plocha (SO. 03)	164,88 m ²
zastavaná plocha spolu	410,64 m ²
spevnené plochy	682,05 m ²
plocha zelene	1640,31 m ²

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 zrealizovanej 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx je stanovené funkčné využitie 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 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.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerespektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú**

charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní územia je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Riešené územie sa nachádza v území, pre ktoré bol schválený **Územný plán zóny - Pamiatková zóna Rusovce**. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je Mestská časť Bratislava – Rusovce. Investičný zámer sa nachádza v regulačnom bloku:

- **polyfunkčné využitie bývania v rodinných domoch s integrovanou občianskou vybavenosťou, (PV)** pre ktorý platí:

Územie slúži na bývanie v malopodlažnej individuálnej výstavbe rodinných domov a na umiestnenie polyfunkčných objektov s funkciou bývania v rodinných domoch s integrovanou občianskou vybavenosťou v časti objektu.

Dominantný spôsob využitia: plochy bývania v rodinných domoch zachovávajúce vidiecku formu zástavby, zariadenia maloobchodu, komerčných služieb a verejného stravovania, zeleň súkromných záhrad alebo spevnené a rozptylové plochy prevádzok vybavenosti.

Vhodný spôsob využitia: malé ubytovacie zariadenia penziónového typu, kancelárske a správne budovy, exteriérové terasy a sedenia pre návštevníkov a užívateľov zariadení, detské ihriská a malé ihriská pre neorganizovaný šport slúžiace pre obyvateľov, nevyhnutné plochy technickej prevádzky a obsluhy územia, cestné komunikácie, pešie chodníky, cyklistické trasy a zastávky MHD, parkovo upravená líniová a plošná zeleň, odstavné plochy nevyhnutné pre obsluhu územia, garáže ako súčasť objektu, pergoly, prístrešky, altánky alebo prvky drobnej architektúry.

Obmedzene prípustný spôsob využitia: parkovo upravené záhrady, pri rekonštrukciách existujúcich objektov preferovať riešenie bytových jednotiek v podkrovných alebo ustúpených priestoroch v smere od uličnej čiary, parkovanie užívateľov zariadení vybavenosti a služieb musí byť riešené priamo na pozemkoch príslušnej prevádzky, individuálne stojace garáže neprevyšujúce 1. nadzemné podlažie, otvorené alebo prekryté bazény v zmysle priestorovej regulácie príslušného regulačného bloku, skleníky v zmysle priestorovej regulácie príslušného regulačného bloku.

Zakázaný spôsob využitia: zariadenia výroby, skladovania, stavebníctva alebo objekty dopravy ako hlavné stavby, všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania, supermarkety, hypermarkety a megamarkety a pod.

Rešpektovať zásady a regulatívy priestorového usporiadania pre urbanistický blok v nasledujúcom členení a znení:

Reg. blok	Funkcia	Index zastavanosti	Max. podlažnosť	Index zelene
B02	PV	15	1,5	60

Chrániť krajinný ráz priestorového celku „**B-Priestorový celok Západ**“

- zachovať sústavu navzájom kolmých komunikácií za zdôraznenie vizuálnych priehľadov na navzájom kolmých uliciach, ktorými sú najmä Kováčsová, Gerulatská a Pohraničníkov
- lokalizovať občiansku vybavenosť prioritne do priestorového celku Priestorový celok Západ
- zachovať intenzitu zástavby rodinných domov na približne súčasnej úrovni

- oplotenie rodinných domov usmerňovať tak, aby nevznikali uzavreté a samostatne fungujúce komunity alebo objekty múrom (alebo inou hmotovo – priestorovou bariérou) segregované od uličného koridoru vidieckeho charakteru
- nenarúšať novou výstavbou systém historicky sa vyvíjajúcich uličných a stavebných čiar
- novostavby objektov v rámci rozsiahlejších pozemkov záhrad umiestňovať v území určenom stavebnými čiarami na zástavbu.

Upozorňujeme, že riešené územie sa nachádza v ochrannom pásme železničných tratí.

Konštatujeme: rodinné domy sú umiestnené vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, kde sú v prevládajúcej miere rôzne zástavby rodinných domov v územiach slúžiacich pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia. Taktiež sú v zmysle ÚPN-Z umiestnené v území v ktorom prevládajú plochy bývania v rodinných domoch zachovávajúce vidiecku formu zástavby.

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:

index zastavanej plochy (IZP)	0,15
koeficient zelene (KZ)	0,60

Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov ako aj s Územným plánom zóny - Pamiatková zóna Rusovce .

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Rodinné domy Kováčsová“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Rusovce
miesto stavby:	Kováčsová ulica

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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky:**

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- stavby budú umiestnené ako 3 samostatné objekty spolu so 6 bytovými jednotkami, každý so samostatnými vstupmi. Rodinné domy sú umiestnené na spoločných pozemkoch, pričom tieto nesmú byť samostatne oddelené oplotením, ale pozemky musia tvoriť jeden celok.
- intenzita zástavby je vyhodnotená pre typologický druh stavby – rodinné domy s 1-nou bytovou jednotkou, 2-mi bytovými jednotkami a 3-mi bytovými jednotkami. Upozorňujeme, že v prípade zmeny typologického druhu stavby (rodinné domy), resp. zmeny spôsobu zástavby z izolovaných rodinných domov (samostatne stojace rodinné domy), na iný druh (čl. 6.1 STN 734301 Budovy na bývanie), bez zmeny plošnej výmery záujmového pozemku (resp. pozemkov), dôjde k zmene intenzity zastavanosti, t. j. k nárastu výsledného IZP a IPP. **Akékoľvek zmeny je potrebné dôsledne preveriť vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a požiadať o vydanie záväzného stanoviska.**
- pri parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia dôjde k nárastu celkovej zastavanej plochy a tým nárastu výsledného IZP.

z hľadiska dopravného vybavenia územia:

- navrhované riešenie vnútroareálovej komunikácie nesmie obmedziť dopravné riešenie jestvujúcich susedných objektov
- vjazd na pozemok /pripojenie na miestnu komunikáciu Kováčová ulica upraviť tak, aby vozidlá vchádzajúce na pozemok netvorili prekážku v cestnej premávke.
- súčasne upozorňujeme, že ku konkrétnemu dopravnému riešeniu – zriadeniu vjazdu z príľahlej miestnej komunikácie – je príslušný sa vyjadriť cestný správny orgán, ktorým je Mestská časť Bratislava – Rusovce.

stanovisko útvaru hlavného architekta:

- navrhované riešenie vnútroareálovej komunikácie nesmie obmedziť dopravné riešenie jestvujúcich susedných objektov

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 tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:**

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

Vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy Adaptačné opatrenia súvisiace s o zmenou klímy:

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne),
- všetky aj spevnené plochy na pozemku realizovať ako priepustné pre zrážkovú vodu prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území,
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami,
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu,
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.

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

- 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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdené situácie

Co: MČ Bratislava – Rusovce, Stavebný úrad + potvrdené situácie

Magistrát - OUIK – archív, ODI