



**HSC Real Estate s.r.o.**  
**Mináriková Gabriela**  
**Slávičie údolie 102/A**  
**811 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
21.02.2017

Naše číslo  
MAGS OUIIC  
37946/17 - 44655  
- 52891

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Záhorská/610

Bratislava  
05.05.2017

Vec:

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

investor:	<b>HSC Real Estate s.r.o.</b>
investičný zámer:	<b>Rodinný dom č.1</b>
žiadosť zo dňa:	<b>21.02.2017 , doplnená dňa 01.03.2017</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Peter Kopják, autorizovaný architekt 1422AA, CONCEPT ARCHITECTS s.r.o</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>január 2017</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

výstavbu dvojpodlažného rodinného domu, v lokalite Ovocná a Rastlinná ulica, v rámci ktorej bolo roku 2016 vydané záväzné stanovisko k investičnému zámeru „Zástavba Triangel v Jarovciach pri Bratislave a príľahlá zástavba rodinných domov“ č. MAGS ORM 54452/15-295673, pre výstavbu 2-3 podlažného polyfunkčného domu a 11 pozemkov pre rodinné domy. Investičný zámer výstavby rodinného domu je navrhovaný na cca 8 pozemkoch pôvodne navrhovaných rodinných domov. Rodinný dom má jedno podzemné podlažie, kde je situovaná garáž so 6 parkovacími miestami, sklad a technická miestnosť. Na nadzemnom podlaží sa nachádza rozsiahla dvojúrovňová dispozícia rodinného domu pre viacgeneračnú rodinu, s prestrešenou terasou, vonkajším bazénom a spevnenou plochou pre 3 parkovacie miesta. Rodinný dom je hmotovo výrazne členený. Rodinný dom je prestrešený plochými strechami, z ktorých niektoré sú riešené ako vegetačné a dosahujú rôzne výšky atík. Najvyššia atika je vo výške + 4,900 m od podlahy 1. np ± 0,000 m. Sklenený svetlík zeleného átria v rodinnom dome má výšku + 5,700 m.

Dopravne je stavba napojená na navrhovanú komunikáciu – vetva A - riešenú od Ovocnej ulice, ktorej riešenie bolo súčasťou vyššie uvedeného zámeru.

Nároky statickej dopravy sú navrhnuté v podzemnej garáži RD a na pozemku investora v počte 9 pm.

Celková plocha riešeného pozemku ( vrátane komunikácie) je 4908 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 723,00 m<sup>2</sup>, spevnené plochy 948,00 m<sup>2</sup>, plocha zelene 3237,00 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 642,95 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 sú záujmové parcely č. **995/16-23, 994/42-45**, stanovuje 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 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.

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: kód regulácie **B**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<b>B</b>	<b>0,4</b>	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,23	0,40
				<b>RD - pozemok nad 1000 m<sup>2</sup></b>	<b>0,15</b>	<b>0,60</b>

**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:**

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo súhlasné záväzné stanovisko č.j. . MAGS ORM 54452/15-295673 zo dňa 01.02.2016 k investičnému zámeru „Zástavba Triangel v Jarovciach pri Bratislave príslušná zástavba rodinných domov“ pre výstavbu 2-3 podlažného polyfunkčného domu a 11 pozemkov pre rodinné domy. V rámci ktorého sa uvažovalo s vybudovaním dopravného pripojenia na miestnu komunikáciu Ovocnú ulicu vetvou A (miestna obslužná komunikácia kategórie MO 6,5), pre dopravnú obsluhu výhľadových RD bola navrhnutá vetva B (miestna obslužná komunikácia kategórie MO 6,5 s možnosťou predĺženia do rozvojového územia v južnom smere).

**Konštatujeme:** rodinný dom je umiestnený 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..

**Základné bilančné údaje:**

- veľkosť riešeného územia: 4908,00 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha celkom : 723,00 m<sup>2</sup>
- podlažná plocha: 642,95 m<sup>2</sup>
- plocha zelene: 3237,00 m<sup>2</sup>
- spevnené plochy: 948,00 m<sup>2</sup>
- spolu parkovacích miest : 9 pm
- výška atiky: + 4,900 (od podlahy 1. np ± 0,00 0 m =135,05 m.n.m)

IZP = 0,147.....0,15 max.- vyhovuje  
 IPP = 0,131.....0,4 max. - vyhovuje  
 KZ = 0,659.....0,60 min. - vyhovuje

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 č.1“</b>
na parcele číslo:	<b>995/16-23, 994/42-45</b>
v katastrálnom území:	<b>Jarovce</b>
miesto stavby:	<b>Ovocná a Rastlinná ulica</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:**

- pre úplnosť upozorňujeme na zrejmu chybu v grafickej časti - doplnený výkres č. 04, výpočet zastavanej plochy nekorešponduje so zastavanou plochou uvádzanou v textovej časti a v legende vo výkrese č. 01 (rozdiel robí cca 1,5 m<sup>2</sup>)

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- umiestnenie a stavbu RD podmieňujeme výstavbou prístupovej komunikácie (vetva A) od Ovocnej ulice navrhnuť v rámci uvedenej „zástavby Triangel“ a v prípade výstavby časti komunikácie (vetva B) v dĺžke 48,483 m (podľa koordinačnej situácie) preukázaním jej verejného charakteru pre výhľadový južný rozvoj územia, oplotenie záujmového pozemku rodinného domu riešiť mimo územnej rezervy pre spomínanú komunikáciu - vetva B

**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. zatrávnovacími 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:**

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

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