



Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
15.01.2018      MAGS OUIIC 36167/2018-9296      Ing. Kuchtová/225      13.03.2018

Vec

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

investor:	
investičný zámer:	<b>Rodinný dom Vajnory</b>
žiadosť zo dňa:	<b>15.01.2018</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Danka Qasemyarová č. oprávnenia 4216*A1 Ing. Peter Rázga Ing. arch. Katarína Halčinová</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>september/2017</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** výstavbu izolovaného (samostatne stojaceho) nepodpivničeného rodinného domu s 2-mi nadzemnými podlažiami. Rodinný dom tvorí 3 byty, každý so samostatným vstupom. Objekt je zastrešený plochou strechou s atikou. Rodinný dom má tvar obdĺžnika s celkovými rozmermi 19 x 9,4 m. Statická doprava je riešená na spevnenej ploche kolmými parkovacími miestami (7 parkovacích stojísk), s dopravným napojením z existujúcej obslužnej komunikácie Tibenského, ktorá je cez ďalšie obslužné komunikácie napojená na štátne cesty Pri starom letisku a Roľnícka ulica.

***Plošné bilancie deklarované v projektovej dokumentácii***

celková výmera pozemku	824,11 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha	178,60 m <sup>2</sup>
spevnené plochy	184,49 m <sup>2</sup>
plocha zelene	461,02 m <sup>2</sup>

**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. **1694/140, 1694/139 a 1964/217** 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 **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 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 – 600 m <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 ÚPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:**

**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.

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:

$$IZP = 0,2167 = 0,22$$

$$KZ = 0,5594 = 0,55$$

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 Vajnory</b>
na parcele číslo:	<b>1694/140, 1694/139 a 1964/217</b>
v katastrálnom území:	<b>Vajnory</b>
miesto stavby:	<b>Tibenského 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:**

- stavba bude umiestnená ako 1 objekt s 3-mi samostatnými vstupmi na 1 pozemku, t. j. bez rozdelenia pozemku oplotením na tri samostatné pozemky,
- intenzita zástavby je vyhodnotená pre typologický druh stavby – rodinný dom s 3-mi bytovými jednotkami. Upozorňujeme, že v prípade zmeny typologického druhu stavby (rodinný dom), resp. zmeny spôsobu zástavby z izolovaného rodinného domu (samostatne stojaci rodinný dom), 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.
- pre úplnosť upozorňujeme na chybu v textovej časti projektovej dokumentácie, kde sa uvádza jedno nadzemné podlažie, pričom grafická časť jednoznačne pojednáva o dvoch nadzemných podlažiach. Index podlažných plôch (IPP) pre navrhovanú stavbu RD podľa výpočtu s dostupných údajov v projektovej dokumentácii je  $0,4334 = 0,4$  čo je v súlade s regulatívmi využitia územia stanovenými ÚPN hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov.
- ďalej upozorňujeme na chybu v textovej časti projektovej dokumentácie v časti 2.4.1 Odpadové látky a 7. Spevnená plocha a pešie komunikácie, kde sa spomína bytový dom resp. bytové domy pričom projektová dokumentácia pojednáva o samostatne stojacom rodinnom dome.
- vzhľadom na to, že je uvádzaná veľkosť pozemku  $824,11 \text{ m}^2$  pričom sumár všetkých uvádzaných parciel je  $1469 \text{ m}^2$  požadujeme, aby bol k územnému konaniu doložený geometrický plán vymedzujúci predmetný pozemok o výmere  $824,11 \text{ m}^2$  resp. aby bolo umiestnenie stavby na pozemku s výmerou  $824,11 \text{ m}^2$ .

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- upozorňujeme, že podľa aktuálne platnej STN 73 6110/Z2 je pre rodinný dom s 3 bytovými jednotkami potrebných 7 parkovacích miest v súlade s predloženým riešením. V prípade, že rodinný dom bude definovaný ako 3 x rodinný dom, bude potrebné zabezpečiť 9 parkovacích miest, t. j. pre každý rodinný dom po 3 parkovacie miesta.

**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 budúceho majetku - 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,
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako intenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5 – 25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)
- 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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát - OUIK – archív, ODI