



**ARTPLAN spol. s r.o. – Ing. Oľga Szabóová  
Karadžičova 27  
811 08 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
18.11.2016                      MAGS OUIK 58681/16-400149                      Ing. Mosná /59356508                      12.01.2017

Vec:

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

investor:	
investičný zámer:	<b>„Rodinný dom – Valentín I., II.“, Popolná ul., Bratislava - Rača</b>
žiadosť zo dňa:	<b>18.11.2016</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Michal Tomašák, reg. č. 1184 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>október 2016</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

novostavbu dvoch identických rodinných domov, s označením Valentín I. a II., umiestnených v svahovitom teréne, pri Popolnej ul. Objekty sú nepodpivničené, dvojpodlažné, s ustúpeným tretím podlažím a zastrešené plochou strechou. V každom objekte sú navrhnuté 3 bytové jednotky – z toho: dva mezonetové 4-izbové byty a jeden 2-izbový byt na ustúpenom podlaží, ktoré je prístupné samostatným schodiskom umiestneným na severnej fasáde domu. V obidvoch objektoch na prízemí sú navrhnuté vstupy do bytových jednotiek, vstup do schodiskového priestoru a vstup do kotolne. V 4-izbovom mezonetovom byte je na prízemí navrhnutý vstup, hala, WC, obývacia miestnosť s kuchynským kútom a jedálňou, schodisko a terasa. Na 2.NP v mezonetovom byte je navrhnutá chodba, kúpeľňa, WC a 3 izby. Na ustúpenom podlaží je 2-izbový byt, kde je riešený vstup, chodba, kúpeľňa, obývacia miestnosť s kuchynským kútom a jedálňou, spálňa a 2 terasy. Objekty budú novými prípojkami napojené na inž. sieť vedené v komunikácii, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Rodinné domy sú dopravne napojené na Popolnú ul. prostredníctvom účelovej obojsmernej komunikácie v šírke 5,0 m a dĺžke 49,55 m, ktorá je navrhnutá na pozemkoch investora. Pre obidva rodinné domy je navrhnutých spolu 15 parkovacích miest – umiestnené sú priamo pri objektoch, a to v počte 8 miest a 7 parkovacích miest je riešených pozdĺž prístupovej komunikácie. Pre rodinné domy Valentín I. a II. je určených 12 parkovacích miest a vzhľadom k tomu, že navrhovaná prístupová komunikácia bude slúžiť aj pre existujúci rodinný dom na parc. č. 2418/3, ktorý sa v súčasnosti rekonštruje – 3 parkovacie miesta sú určené

aj pre jestvujúci objekt. Konštatujeme, že v predloženej dokumentácii je preukázané aj rešpektovanie plánovanej rekonštrukcie Popolnej ul., ktorá je pripravovaná za účelom zlepšenia dopravných pomerov v danej lokalite (rozšírením komunikácie a stabilizáciou svahov opornými múrmi), v rámci rekonštrukcie je riešená Popolná ul. ako upokojená komunikácia funkčnej triedy D1, v dĺžke 257,37 m. Celková plocha pozemkov pre rodinné domy je 1484 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha 2 rodinných domov je 252,36 m<sup>2</sup>, prislúchajúca plocha pre jeden rodinný dom je 742 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha jedného rodinného domu je 130,76 m<sup>2</sup>, komunikácie a parkoviská prislúchajúce k jednému rodinnému domu majú 227,5 m<sup>2</sup>, spevnené plochy majú 48,54 m<sup>2</sup> a plochy zelene tvoria 358,72 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. 2416/2, 2416/3, 2416/6, 2418/2 a 2418/4, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód B.**

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

**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.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: IPP = 0,40; IZP = 0,176; Kz = 0,48. 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:	„Rodinný dom – Valentín I., II.“
na parcele číslo:	2416/2, 2416/3, 2416/6, 2418/2 a 2418/4
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Poplná ul.

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.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

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 navrhnutých sadových úprav
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

#### **UPOZORNENIE:**

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácii 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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad + potvrdená situácia

Magistrát – OUIČ, ODI