

**Ing. arch. Dominik Michaeli**  
**Planckova 4**  
**851 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
01.10.2018	MAGS OUIK 54189/2018-431679	Ing. Kuchtová/225	18.02.2019

Vec

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

investor:	<b>Ing. arch. Dominik Michaeli, Planckova 4, 851 01 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Zástavba rodinných domov Mladé Čunovo - Záhrady</b>
žiadosť zo dňa:	<b>01.10.2018 doplnené dňa 11.02.2019</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Dominik Michaeli č. oprávnenia 0128 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>september 2018</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** výstavbu 15 izolovaných (samostatne stojacich) rodinných domov. Rodinné domy sú navrhované ako nepodpivničené s 2-mi nadzemnými podlažiami zastrešené s rovnou strechou alebo s 1-ným nadzemným podlažím zastrešený so šikmou strechou s možnosťou využitia podkrovia. Celkové rozmery rodinných domov sú 11,54 x 9,75 m. V kapacite technickej infraštruktúry je zahrnutá výstavba 15 rodinných domov na nových pozemkoch a 24 rodinných domov, ktoré môžu byť dobudované v záhradnej časti rodinných domov na Dlhej ulici. Súčasťou riešenia je aj nová miestna komunikácia funkčnej triedy C3 kategórie MOU 7,5 v dĺžke 415,79 m s jednostranným chodníkom, pripojená na jestvujúce komunikácie Záhumenná a Novosadná ulica (vetva A, predmetom riešenia je podľa DUR aj vetva B v dĺžke 51,12 m (súčasť miestnej komunikácie Novosadná ulica). Statická doprava je riešená vytvorením 3 parkovacích a odstavných miest na vlastných pozemkoch jednotlivých rodinných domov. Voľné plochy pozemkov budú osiate trávou a zasadená bude nízka zeleň, parkovacie plochy a plochy odstavných státí budú dláždené zámkovou dlažbou, alebo zatravnovacími tvárniciami. Súčasťou investičného zámeru je aj riešenie technického vybavenia, ktoré pozostáva z rozšírenia verejného vodovodu v rámci navrhovaného územia výstavby rodinných domov a riešenia domových prípojok (SO-115, SO-115.1, SO-115.2) kanalizácie a kanalizačných prípojok (SO-116, SO-116.1, SO-116.2, SO-116.3), rozšírenia distribučného plynovodu a pripojovacích STL plynovodov (SO-117, SO-117.1, SO-117.2), NN rozvodov (SO-120), verejného osvetlenia (SO-121) a slaboprúdových rozvodov (SO-121).

**Bilancie vypočítané podľa údajov uvedených v predloženej PD**

celková výmera parciel	14 708 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha (15 RD spolu)	1687,5 m <sup>2</sup>
plochy zelene spolu	7196,9 m <sup>2</sup>

**Posúdenie navrhovanej 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. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** je stanovené funkčné využitie územia:

1. **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**
2. **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**

**1. 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 **B**

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
				RD – pozemok 600 – 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				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 rastlome teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

## 2. plochy námestí a ostatné komunikačné plochy

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

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

*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.

Dosahované indexy uvedené v PD

Číslo	Výmera pozemku (m <sup>2</sup> )	Zastavaná plocha (m <sup>2</sup> )	Výmera zelene (m <sup>2</sup> )	IZP	IPP	KZ	Vyhodnotenie
1	579,9	112,5	387,3	0,19	0,39	0,67	Vyhovuje
2	663,3	112,5	470,6	0,17	0,34	0,71	Vyhovuje
3	753,6	112,5	563,5	0,15	0,30	0,75	Vyhovuje
4	750,1	112,5	560	0,15	0,30	0,75	Vyhovuje
5	1021,1	112,5	826,2	0,11	0,22	0,81	Vyhovuje
6	1010,5	112,5	817,7	0,11	0,22	0,81	Vyhovuje
7	502,1	112,5	314,2	0,22	0,45	0,63	Vyhovuje
8	499,5	112,5	311,6	0,23	0,45	0,62	Vyhovuje
9	991,6	112,5	798,8	0,11	0,23	0,81	Vyhovuje
10	492	112,5	292	0,23	0,46	0,59	Vyhovuje
11	489,9	112,5	302,2	0,23	0,46	0,62	Vyhovuje
12	487,2	112,5	299,5	0,23	0,46	0,61	Vyhovuje
13	806,6	112,5	615,5	0,14	0,28	0,76	Vyhovuje
14	508,8	112,5	319,2	0,22	0,44	0,63	Vyhovuje
15	506,7	112,5	318,6	0,22	0,44	0,63	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>Zástavba rodinných domov Mladé Čunovo - Záhrady</b>
na parcelách číslo:	xx
v katastrálnom území:	<b>Čunovo</b>
miesto stavby:	<b>lokality Dlhá ulica – záhrady: druhá strana ulice záhrady</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 terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešaniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešania, resp. plného prestropenia dôjde k nárastu celkovej zastavanej plochy a tým nárastu výsledného IZP.

**z hľadiska dopravného riešenia:**

- pre úplnosť upozorňujeme, že v záujmovom území evidujeme aj výstavbu obytnej zóny, ktorej súčasťou je aj stavebná úprava Novosadnej ulici a aktuálny návrh vetvy B sa javí ako duplicitné riešenie; uvedené stavby je potrebné vecne aj technicky koordinovať.

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- pre úplnosť uvádzame, že vo výkresovej časti nie je zakreslený systém odvádzania dažďových vôd popísaný v textovej časti. Legenda je nevhodne navrhnutá (všetky čiary čiarkované, bez štandardných značiek), chýba označenie dimenzií.

**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.

**ODPORÚČANIE:**

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

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 1 x potvrdený výkres č. 2 – Návrh - regulačný výkres

Co: MČ Bratislava – Čunovo, Stavebný úrad + potvrdený výkres č. 2 – Návrh - regulačný výkres  
Magistrát - OUIIC – archív, ODI