



**Press & Burg Consulting s.r.o.**  
**Ing. Dana Tarabová Sušková**  
**Hrobákova 5**  
**851 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
08.11.2018                      MAGS OUIIC 56501/18-460358                      Ing. Petrigová /305                      11.09.2019

Vec:

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Novostavba rodinného domu BUK“
žiadosť zo dňa:	08.11.2018 doplnená 26.04.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	NED Ateliér s.r.o., Karloveské rameno 4, 841 04 Bratislava Ing. arch. Zoltán Belokostolský, reg.č. 2079 AA
dátum spracovania dokumentácie:	august 2018, apríl 2019 - revízia

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu samostatne stojaceho dvojpodlažného rodinného domu so suterénom a podkrovím. Objekt bude osadený do svahovitého terénu s kaskádovitým charakterom a vertikálnym členením. Prestrešený bude 2x valbovou strechou a nad podkrovím šikmou sedlovou strechou, pričom výška hrebeňa strehy je +10,037m. Vstup do objektu zo Záhradkarskej ulice sa bude nachádzať na 2.NP, kde je navrhnutá garáž a schodisko vedúce na 1.NP a schodisko vedúce do podkrovia. Podkrovie je riešené ako samostatná bytová jednotka a bude pozostávať zo spálne, obývačky spojenej s kuchyňou z ktorej je výstup na balkón orientovaný do ulice, samostatného WC a kúpeľne. Na 1.NP je navrhnutá nočná časť rodinného domu pozostávajúca z detskej izby a spálne, odkiaľ je aj výstup na balkón orientovaný do záhrady, ďalej z kúpeľne, samostatného WC a dvoch schodísk. 1.PP je navrhované ako denná časť, kde sa má nachádzať kuchyňa spojená s obývacou izbou, kúpeľňa s WC, špajza, sklad, predsieň a výstup na terasu. Terasa domu bude vo výške -3,220m a nebude prestrešená strešnou konštrukciou. Rodinný dom bude napojený na inžinierske siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a elektrické vedenie. Dažďové vody je navrhnuté odvádzať do vsakovacích blokov na pozemku investora.

Dopravne bude objekt napojený na príľahlú jestvujúcu komunikáciu - Záhradkársku ulicu. Statická doprava bude zabezpečená dvoma parkovacími stojiskami v garáži a dvoma stojiskami na spevnenej ploche pred garážou.

*Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):*

celková plocha riešeného pozemku: 721,0 m<sup>2</sup>  
 zastavaná plocha rodinného domu: 139,83 m<sup>2</sup>  
 zastavaná plocha jestvujúceho objektu: 25,0 m<sup>2</sup>  
 zastavané plocha spolu: 164,83 m<sup>2</sup>  
 spevnené plochy jestvujúce: 55,25 m<sup>2</sup>  
 navrhované spevnené plochy: 111,93 m<sup>2</sup>  
 spevnené plochy spolu: 167,18 m<sup>2</sup>  
 plocha zelene tvorí 388,99 m<sup>2</sup>  
 podlažná plocha 1.NP: 61,155 m<sup>2</sup>  
 podlažná plocha 2.NP: 62,775 m<sup>2</sup>  
 podlažná plocha podkrovia: 62,775 m<sup>2</sup>

následne dosahované indexy : IZP= 0,23; IPP= 0,26; KZ= 0,54.

**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 pozemky parc. č. xxxxxxxx stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové** územie.

**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 nezahrňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

**Intenzita využitia územia**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód B**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

**kód regulácie B**

**Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – Dúbravka:**

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

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné **vo vonkajšom meste**, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Navrhovaný rodinný dom s dosahovanými indexami využitia územia vypočítanými na záujmový pozemok: IPP= 0,26; IZP= 0,23; KZ= 0,54 spĺňa regulatívy intenzity využitia územia pre rozvojové územie málopodlažnej zástavby obytného územia s regulačným kódom B. 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:	„Novostavba rodinného domu BUK“
na parcele číslo:	xxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Tavarikova osada – Záhradkárska 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 stavebnotechnického a urbanistického riešenia:**

• pri navrhovaných terasách a 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, ktorý by prekročil stanovenú maximálnu prípustnú mieru v zmysle Územného plánu;

**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

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

- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zazelenenie oporných múrov a 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 (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene), ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami

**UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia,

Co: MČ Bratislava – Dúbravka Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIC, ODI