



PRESS & BURG Consulting, s.r.o.
Ing. Dana Tarabová Sušková
Hrobákova 1
851 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
21.05.2018 MAGS OUIK 45802/18-337314 Ing. Mosná /59356508 06.12.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Rodinný dom s tromi bytovými jednotkami xxxxxxxxxxxx“, lokalita „Koziarka“, nad Horskou ul., kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	21.05.2018, doplnená dňa 22.08.2019, 03.04.2019 a 04.12.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Jana Benkovičová, reg. č. 0952*I1
Dátum spracovania dokumentácie:	01/2019

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu s tromi bytovými jednotkami, ktorý je umiestnený v svahovitom území, v lokalite „Koziarka“, nad Horskou ul., na pozemku parc. č. xxxx, kat. úz. Vinohrady. Rodinný dom je nepodpivničený, dvojpodlažný a zastrešený kombináciou plochej a pultovej strechy, o max výške strechy +7,20 m. Predmetná parcela sa nachádza v svahovitom území s terasovými stupňami, s výškovými rozdielmi v pozdĺžnom smere od 2,8 m až do 4,0 m. Proti zosunutiu zemin pri terasových stupňoch bude parcela zabezpečená opornými múrmi. Do oporných múrov budú ukotvené stĺpiky pletivového oplatenia.

Rodinný dom má pôdorysný tvar 2 priliehajúcich a navzájom posunutých obdĺžnikov, s pôdorysnými rozmermi 14,05 m x 7,67 m a 10,65 m x 5,62 m, pričom 2.NP je obojstranne vysunuté (vykonzolované). Zo severnej strany je vysunutie cca o 1,45 m a z južnej strany je vysunutie cca o 1,35 m. Na 1.NP sú riešené 3 samostatné vstupy do objektu, do 3-toch mezonetových bytových jednotiek s označením byt „A“, byt „B“ a byt „C“, pričom každá bytová jednotka má aj vonkajšiu terasu, o celkovej ploche 12 m² (pri byte „C“) a 13 m² (pri byte „A“ a „B“). Byt „A“ a „B“ sú 4-izbové bytové jednotky a byt „C“ je 3-izbová bytová jednotka. Napojenie rodinného domu na inžinierske siete je nasledovné: zásobovanie vodou bude realizované z domovej studne, splaškové odpadové vody budú odvádzané novovybudovanými prípojkami do sútokovej

kanalizačnej šachty a následne do vyberacej žumpy, pričom sútoková šachta bude osadená tak, aby sa v prípade vybudovania verejnej kanalizácie v predmetnej lokalite bolo možné jednoducho na ňu napojiť. Napojenie na elektrickú sieť bude realizované z existujúcej káblovej distribučnej NN siete, a to vybudovaním novej zemnej NN prípojky. Dažďová voda bude odvádzaná do trativodov a zberných nádrží. Po ukončení hlavných stavebných prác budú dokončené aj terénne úpravy okolo jednotlivých stavebných objektov. Dopravný prístup k rodinnému domu bude z príjazdovej komunikácie z cestných panelov, o celkovej dĺžke cca 110 m, o rozmeroch 2,0 m x 3,0 m, hr. 150 mm, ktoré budú uložené na štrkovom lôžku hr. 150 mm. V súčasnosti je príjazdová komunikácia k predmetnému pozemku nespevnená. Statická doprava je riešená na pozemku investora, v celkovom počte 6 parkovacích miest na spevnenej ploche pred rodinným domom. Celková plocha pozemku je 1136 m², celková zastavaná plocha rodinného domu je 209 m², celková nadzemná podlažná plocha objektu má 354,20 m², spevnené plochy (chodníky, príjazdová rampa, oporné múry, odkvapové chodníky) majú 147,70 m², parkovacie plochy so zatrávňovacími tvárnici majú 207 m² a plochy zelene tvoria 563,70 m². IZP = 0,184; IPP = 0,305 a KZ = 0,63.

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 a ods. 4, § 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 je záujmová parc. č. xxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód A.**

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

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	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,3	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m ²	0,20	0,60
				RD – pozemok 500 -1000 m ²	0,22	0,40

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: IZP = 0,184; IPP = 0,305 a KZ = 0,63. 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 s tromi bytovými jednotkami xxxxxxx“
na parc. č.:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	lokalita „Koziarka“, nad Horskou 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- uvádzame, že časť predmetného pozemku zo severnej strany spadá do ochranného pásma lesov, pričom severná časť pozemku je v dotyku s hranicou CHKO Malé Karpaty;
- v predmetnej lokalite je potrebné dodržiavať Vyhlášku MŽP SR č. 532/2002, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, v zmysle § 6 *Odstupy stavieb* (uvádzame, že v projektovej dokumentácii je doložený súhlas vlastníka susednej nehnuteľnosti - parc. č. xxxxx s umiestnením predmetnej stavby);

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

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
- 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
- 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
- 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:

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 – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUI, ODI

