



Váš list číslo/zo dňa 18.02.2020      Naše číslo MAGS OUIK 44182/20-79265      Vybavuje/linka Ing. Petrigová      Bratislava 26.02.2020

Vec:

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Rodinný dom Rača“ Fongova ul., parc. č. xxxxxx k.ú. Rača – Bratislava
žiadosť zo dňa:	18.02.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Mrázek, 1035 AA
dátum spracovania dokumentácie:	jún 2019

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu rodinného domu, dvojpodlažného, nepodpivničeného, prestrešeného šikmou strechou, pričom najvyšší bod hrebeňa strechy je +7,971 m. Súčasťou objektu rodinného domu je aj terasa s pergolou, bazénom a spevnenými plôchami. Pôdorys objektu je riešený ako štvorec s tromi postupne symetricky narastajúcimi hmotami do hlavného vstupu, ktorý je navrhnutý v centrálnej časti prednej fasády. Konceptne sa jedná o symetrickú hmotovú kompozíciu na severo-južnú os súmernosti.

Na 1.NP za hlavným vstupom sa nachádzajú vstupné priestory, ktorých súčasťou je zádverie/predsieň, šatník, menšia chodba a WC s kúpeľňou. Vstupný priestor je oddelený dverami, za ktorými sa ďalej nachádza vstupná hala so schodiskom vedúcim do 2.NP. V úrovni haly sa nachádza aj technická miestnosť s komorou, ktoré sú ale prístupné z kuchyne. Vstupná hala je priamo prepojená s ústredným priestorom rodinného domu, ktorý je oproti hale znížený o 450 mm a členený na kuchynskú časť, jedálenskú časť, časť s obývacou izbou s krbom a komunikačný priestor. Ústredná časť je na celú šírku presklená a orientovaná do záhrady na južnej strane.

Na 2.NP sa vchádza schodiskom, pričom jeho vstupná časť je prepojená s priestorom haly – vytvára galériu. Na 2.NP sa nachádza rodičovská spálňa s vlastnou kúpeľňou a šatníkom. Prostredníctvom predsieň sa vchádza do troch samostatných detských izieb, ku ktorým prislúcha aj kúpeľňa a šatník. Z rodičovskej spálne a jednej z detských izieb je výstup na balkón orientovaný do záhrady.

Výstup do záhrady je z ústrednej časti objektu na 1.NP, kde je realizované podlubie. Následne je prístupná terasa s pergolou a bazénom. Terasa je od podlubia znížená o 450 mm. Pod spevnenými plochami terasy sa nachádzajú podzemné priestory strojovne bazénu a sklad záhradných potrieb. Ďalej pod úrovňou bazéna sa nachádzajú prírodné plochy záhrady. Z dolného pešieho vstupu na pozemok, na južnej strane, sú vedené záhradné terénne schody. Nakoľko má pozemok svažité charakter, na južnej strane je navrhnuté osadiť oporný múr.

Vstup a vjazd na pozemok je navrhnutý zo severnej strany z obslužnej miestnej komunikácie pri Fongovej ulici. Statická doprava bude zabezpečená 3 stojiskami na spevnej ploche na pozemku investora. Spevnené plochy budú realizované betónovou drenážnou dlažbou a vegetačnou dlažbou – plastovou.

Objekt bude napojený na inžinierske siete – verejný vodovod, verejná kanalizácia, rozvod elektriny. Dažďové vody zo strechy domu budú zvedené do verejnej dažďovej kanalizácie uloženej v komunikácii. Terasa, spevnené plochy a terénne schodiská budú odvádzané na terén do vsaku.

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

plocha riešených pozemkov: 1191,0 m<sup>2</sup>

zastavaná plocha RD: 234,85 m<sup>2</sup>

hrubá podlahová plocha: 561,96 m<sup>2</sup>

spevnené plochy: 303,50 m<sup>2</sup>

plocha zelene: 530,67 m<sup>2</sup>

*Intenzita využitia územia:*

IZP= 0,21, IPP= 0,56, KZ= 0,53

**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 záujmový pozemok parc. č. xxxxxx k.ú. Rača, 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 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.

Pozemky 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: *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód regulácie C*

#### Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – Rača:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 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

*Pre informáciu uvádzame:* Plocha pozemku pre stavbu rodinného domu (1191 m<sup>2</sup>) je o 191 m<sup>2</sup> väčšia ako najväčšia prípustná rozloha uvedená v regulatívoch intenzity využitia predmetného rozvojového územia (1000 m<sup>2</sup>). Veľkosť parciel pre stavbu objektu rodinného domu je však zohľadnená v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, kde sa uvádza, že pri výmere pozemkov sa pripúšťa tolerancia do 10% z rozlohy pozemku. Pri výpočtoch bilancii bolo preto možné uvažovať s rozlohou pozemku 1100 m<sup>2</sup>.

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= 0,56; IZP= 0,21; KZ= 0,53 spĺňa regulatívy intenzity využitia územia pre rozvojové územie málopodlažnej zástavby obytného územia s regulačným kódom C. 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 Rača“</b>
na parcele číslo:	<b>xxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Rača</b>
miesto stavby:	<b>Fongová 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 ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene

na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;

- 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:**

- spevnené a parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami,
- zachytávanie dažďových vôd požadujeme riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území,
- 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,
- 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:**

- k zásahu do komunikácií/chodníkov, je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

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 – Rača Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIC, ODI