



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
08.11.2019                      MAGS OUIK 58453/19-479358                      Ing. Mosná /59356508                      07.02.2020

Vec:

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Rodinný dom a oplotenie – novostavba“, lokalita Sliáčskej ul. a ul. Na Ahoji, kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	08.11.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Irena Hýbalová, reg. č. 4345*A*1
Dátum spracovania dokumentácie:	november 2019

**Predložená dokumentácia rieši:**

novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, ktorý je umiestnený v svahovitom území, v lokalite Sliáčskej ul. a ul. Na Ahoji, v novorozparcelovanom území „Ahoj Briežky“, ktoré je pripravené na výstavbu rodinných domov. V danej lokalite sú vybudované komunikácie, verejné osvetlenie a inžinierske siete s prípojkami ku každej stavebnej parcele. Rodinný dom bude čiastočne podpivničený, bude mať 2 nadzemné podlažia a 1 ustúpené podlažie, ktoré tvorí len schodisko, chodba a výstup na pochôdznu terasu a strechu, ktorá bude v určitých častiach navrhnutá s vegetačnou úpravou. Objekt bude mať celkovú výšku strechy +9,100 m. Pôdorys rodinného domu tvoria obdĺžnikové uskakované segmenty, ktoré uskakujú od východnej hranice pozemku po stúpajúcu západnú stranu pozemku. Maximálna šírka objektu bude cca 11,65 m a max. dĺžka objektu bude cca 15 m. V suteréne je navrhnutý vstupný priestor, zádverie, sklad, schodisko a garáž pre 2 vozidlá a rovnako na úrovni suterénu je navrhnuté vonkajšie terénne schodisko. Na 1.NP je navrhnutý hlavný vstup, zádverie, 2 kúpeľne, schodisko, komora, kuchyňa, obývacia miestnosť, pracovňa, herňa a vonkajšia terasa. Na 2.NP je navrhnutá chodba, 2 detské izby, izba rodičov, schodisko, 2 kúpeľne, šatník, technická miestnosť a skleník. Oplotenie rodinného domu bude plné nepriehľadné, hr. 15 cm a výšky 220 cm. Vstupný priestor na pozemok v suteréne bude oplotený priehľadným pletivom so vstupnými dverami. Rodinný dom je napojený

prípojkami na inžinierske siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dažďová voda zo strechy bude odvádzaná dažďovou kanalizáciou do vsakovacej jamy na pozemku investora. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku s celkovým počtom 4 parkovacie miesta (2 parkovacie miesta v garáži a 2 parkovacie miesta na spevnenej ploche pred rodinným domom). Dopravný prístup na pozemok bude z existujúcej komunikácie „Na Ahoji“, ktorá je napojená priamo na Sliačsku ul. Celková plocha pozemku je 656 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha rodinného domu je 148 m<sup>2</sup>, celková nadzemná podlažná plocha má 198,2 m<sup>2</sup>, spevnené plochy majú 101 m<sup>2</sup> a plochy zelene tvoria 407 m<sup>2</sup>. IZP = 0,225; IPP = 0,302 a KZ = 0,62.

**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. xxxxxx, 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 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.

**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 <sup>2</sup>	0,20	0,60
				RD - pozemok 500 - 1000 m <sup>2</sup>	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. Predmetný rodinný dom svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša proporcie a charakteristický obraz konkrétneho územia. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: IZP = 0,225; IPP = 0,30 a KZ = 0,62. 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 a oplotenie – novostavba“
na parc. č.:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	lokalita „Sliáčska ul.“ a ul. „Na Ahoji“

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. 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. zatrávňovacími tvárniciami
- 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

#### 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 – OUIK, ODI

