



Váš list č./zo dňa 09.10. 2019 Naše číslo MAGS OUIK 56039/19-455624 Vybavuje/linka Ing. arch. Hanulcová/199 Bratislava 23.06. 2020

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
názov a miesto stavby, parc. č., k.ú.	„Rodinný dom, Záhorská Bystrica“ - parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Záhorská Bystrica, Bratislava IV
žiadosť zo dňa:	09.10. 2019
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre stavebné povolenie – Rodinný dom Projekt pre dodatočné povolenie – Vjazd, spevnené plochy, marec 2017, vypracoval: Ing. Martin Kerak reg. č. 4721*SP*A2, zodpovedný projektant: Ing. arch. René Baranyai
spracovateľ dokumentácie:	zodpovedný projektant: RB ARCHITECTS s.r.o., H.I.P.: Ing. arch. René Baranyai - autorizovaný architekt – SKA, reg. č. 1500 AA
dátum spracovania dokumentácie:	Apríl 2017

Predložený projekt dokumentuje výstavbu rodinného domu, ktorá bola zrealizovaná bez stavebného povolenia.

Pozemky rodinného domu parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXX (ďalej len pozemok) s výmerou 1600 m² sa nachádzajú v území, ktoré ohraničujú príslušné komunikácie z juhozápadnej Bratislavská ulica a juhovýchodnej strany Hodonínska ulica. Pozemok je mierne svažité – vyvažuje sa z juhu smerom na sever, výškový rozdiel je cca 4m. Samotný rodinný dom je osadený v severnej časti pozemku s možnosťou využívať bazén a zeleň v južnej časti pozemku. V západnom cípe je umiestnený vjazd na pozemok z Bratislavskej ulice. Pozemok je uzatvorený po celom obvode oplotením – ŽB múr v kombinácii s gabionmi (riešený v samostatnom stavebnom konaní), s otvorom len v časti prístupovej brány. Prístup pre autá do garáže je riešený ako spevnená dláždená polopriepustná

plocha. Tvarovo rodinný dom predstavuje hmotu rozdeľujúcu pozemok na severnú časť – obslužnú, zníženú, ktorá sa spája s podzemným podlažím, a južnú časť spojenú s terénom prispôbeným k úrovni prvého nadzemného podlažia, ktorá sa funkčne spája s rekreačným využívaním ostatnej plochy pozemku - záhrady. Objekt je podpivničený jedným podzemným podlažím slúžiacim primárne ako garáž pre 4 vozidlá. Samotný suterén prebieha pod plnou plochou 1.NP s výnimkou schodiska, ktoré kontinuálne prechádza do konzoly nad hlavným vstupom. Záhrada je vo forme trojlíniovej zelene, aby maximálne minimalizovala hluk okolitého prostredia.

Objekt rodinného domu je tvaru kubusu s vysunutým schodiskom orientovaným na sever a presklenou jedálňou orientovanou na juh. Z architektonického stvárnenia je objekt zrealizovaný v minimalistickom štýle. Dispozične je rozdelený na dennú a nočnú časť. Prvé nadzemné podlažie zastrešujú dve nočné časti/zóny – detská a rodičovská, vzájomne prepojené dennou zónou s otvorenou kuchyňou spojenou s obývacou izbou a jedálňou. Každá izba má svoju samostatnú časť určenú pre hygienu. Schodisko z podzemného podlažia ústí do chodby s hlavným šatníkom a výstupom na záhradu. Chodba pokračuje do dennej časti a do rodičovskej spálne so zázemím (kúpeľňa, WC, šatník). Hlavná komunikačná chodba nočnej časti sprístupňuje tri spálne so zázemím a technickú miestnosť. Rodinný dom je zastrešený plochou strechou (vegetačná extenzívna).

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx = 1600,00m²
- zastavaná plocha rodinného domu = 266,29m²
- podlažná plocha rodinného domu = 266,29m²
- zastavaná plocha bazéna = 32,60m²
- spevnené plochy = 532,86m²
- plocha zelene na rastlom teréne = 709,77m²

Vypočítané koeficienty intenzity využitia územia (podľa našich prepočtov):

koeficient zastavanosti územia – IZP = 0,187 = 0,19

koeficient prírodnej plochy – KZ = 0,44

index podlažných plôch – IPP = 0,166 = 0,17

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 zrealizovanej zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) k.ú. Záhorská Bystrica, územný plán stanovuje:

Funkčné využitie územia:

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, t.j. územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom

na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Intenzitu využitia územia:

Riešený pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

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 *pre vonkajšie mesto*:

kód regulácie: E

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti *	zástavba mestského typu	0,37	0,20
					0,28	0,25

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Posúdenie investičného zámeru z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia slúžiaceho predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Rodinné domy v území danej funkčnej plochy je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Lokalita v danom území je čiastočne zastavaná, v severozápadnej časti sa nachádza čerpacia stanica pohonných hmôt, v severovýchodnej časti je plánovaná výstavba polyfunkčného objektu, bývania a občianskej vybavenosti, v severnej časti rozostavaná výstavba apartmánových, bytových domov s polyfunkciou občianskej vybavenosti.

Celková výmera funkčnej plochy je 27977m². Výmera pozemku riešeného územia je 1600m². Rodinný dom predstavuje 1,24% celkovej podlažnej plochy bývania vo funkčnej ploche (č. 501), čo nie je v rozpore s definíciou prípustného spôsobu funkčného využitia v obmedzenom rozsahu. Stavba z hľadiska posúdenia funkčného využitia a intenzity využitia územia s dosahovanými hodnotami IZP 0,19; IPP 0,17 a KZ 0,44 v rámci riešeného pozemku a danej funkčnej plochy je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavé mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením stavby:	„Rodinný dom“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	Bratislavská ul., Bratislava IV

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 riešenia verejného dopravného vybavenia uvádzame:**

1. Cesta I/2 (Hodonínska) je zbernou komunikáciou základného komunikačného systému mesta a v zmysle platného *Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov*, je plánované jej rozšírenie na 4-pruhovú komunikáciu funkčnej triedy B1. V spracovanej podrobnejšej *Technickej štúdii Cesta I/2 Lamač – Záhorská Bystrica (rozšírenie na 4-pruh)* bola kvôli potrebe zvýšenia kapacity, bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky preverená v súlade s normovými požiadavkami poloha križovatiek, ich počet a typ. V zmysle uvedenej štúdie, ako aj následne spracovanej projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie je uvažované s prestavbou križovatky cesty I/2 – stará Bratislavská ulica na okružnú.
2. K žiadosti o prehodnotenie stanoviska je priložená situácia *Osadenie zámeru RD do projektu pre územné rozhodnutie, 08/2018 Rozšírenie komunikácie na štvorpruh ku kruhovému objazdu Petra a Pavla*, v ktorej je podľa žiadosti „jednoznačne preukázané, že investičný zámer nemá obmedzujúci vplyv na vybudované križovatky presne podľa spracovanej projektovej dokumentácie“. V dokumentácii je v čase jej vypracovania stavba rodinného domu premietnutá ako rozostavaná budova.
3. Projektová dokumentácia preukázala bezkolíznosť s vyššie uvedenou dopravnou stavbou. Dopravné napojenie stavby je predložené v dvoch riešeniach, na súčasný, ako na výhľadový stav. V spracovanej projektovej dokumentácii Cesta I/2 Lamač – Záhorská Bystrica (rozšírenie na 4-pruh) s prestavbou križovatky cesty I/2 – stará Bratislavská ulica na okružnú je zakreslená stavba rodinného domu, nie je v nej však riešené výhľadové dopravné pripojenie stavby na Bratislavskú cestu pod dobudovanú križovatku.

Na základe vyššie uvedeného s predloženým dodatočným povolením stavby **súhlasíme s podmienkou:**

- výhľadové dopravné napojenie stavby rodinného domu nie je súčasťou riešenia navrhovanej úpravy križovatky. Z uvedeného dôvodu bude pri realizácii vyššie uvedenej dopravnej stavby, výhľadové dopravné napojenie vybudované ako stavebný objekt investora stavby rodinného domu v samostatnej projektovej dokumentácii
- zároveň dôrazne upozorňujeme, že do výhľadu bude stavbu rodinného domu možné pripojiť iba pravoprávnym pripojením na Bratislavskú cestu a nebude možné priame odbočenie vľavo z komunikácie, ľavé odbočenia ku stavbe budú realizované cez novovybudovanú okružnú križovatku

✓ **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

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

- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou /s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

UPOZORNENIE:

V predloženej dokumentácii je chybné uvedené koeficient zelene a index podlažnej plochy (sú zamenené).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky 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 Slovenskej republiky 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 Slovenskej republiky 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.

Projektovú dokumentáciu, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: Koordinačná situácia z 04/2017

Situácia dopravného napojenia stavby – Situácia – Doprava z 03/2017

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica, Stavebný úrad + 2x potvrdené výkresy:

○ Koordinačná situácia z 04/2017

○ Situácia dopravného napojenia stavby – Situácia – Doprava z 03/2017

Magistrát – ODI, OUIČ/archív