



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váš list číslo/zo dňa 11.08.2020 Naše číslo MAGS OUIK 56996/2020-404734 Vybavuje Ing. Petrigová Bratislava 07.10.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

Table with 2 columns and 7 rows: investor, investičný zámer, žiadosť zo dňa, typ konania podľa stavebného zákona, druh podanej dokumentácie, spracovateľ dokumentácie, dátum spracovania dokumentácie.

Predložená dokumentácia rieši novostavbu objektu rodinného domu na pozemku KN-C parc. č. xxxxxx a KN- E parc.č. xxxxx k.ú. Rača - Bratislava na ulici Popolná. Objekt je navrhovaný s jedným podzemným a dvoma nadzemnými podlažiami. Zastrešenie stavby je navrhované plochou strechou o výške +6,450 m.

V zmysle predloženej dokumentácie je vstup na pozemok z Popolnej ulice členený na vstup peši a vstupnú bránu pre automobily. Vzhľadom na výškový rozdiel pozemku a ulice je pozemok obohnaný oporným múrom. Za vstupnou bránou je navrhovaná spevnená plocha, ktorá bude slúžiť aj ako ďalší priestor na parkovanie. Z tohto priestoru je navrhovaný vstup do garáže, vstup do objektu rodinného domu, vstup do samostatných skladových priestorov a prostredníctvom exteriérového schodiska výstup do záhrady.

Na 1.PP je navrhovaná garáž, vstupná hala a priestory technického zabezpečenia domu s kotolňou. Suterén je prepojený s 1.NP schodiskom. Na 1.NP je navrhovaná denná časť domu pozostávajúca z kuchyne so špajzou, jedálne, obývacej izby, pracovne, WC, kúpeľne, predsieni a schodiska. Z 1.NP je priamy prístup do záhradnej časti a tiež na terasu. Na 2.NP je navrhovaná nočná časť, ktorá pozostáva z troch obytných izieb, dvoch kúpeľní a šatníka. Z 2.NP je navrhovaný prístup na terasu a balkón.

Objekt je navrhované napojiť na inžinierske siete- rozvod elektrickej energie, rozvod plynu, verejný vodovod a verejnú kanalizáciu. Dažďové vody je navrhované odvádzať samostatne do vsakovacieho zariadenia umiestneného na pozemku.

Dopravný prístup na pozemok je navrhovaný z príľahlej komunikácie na ul. Popolná. Potreby statickej dopravy je navrhované zabezpečiť dvoma stojiskami situovanými v garáži rodinného domu a dvoma stojiskami na spevnenej ploche pred garážou na pozemku investora.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):

celková výmera pozemkov:	636,00 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha objektu:	152,00 m <sup>2</sup>
úžitková plocha objektu:	263,20 m <sup>2</sup>
celková podlažná plocha:	342,30 m <sup>2</sup>
spevnené plochy:	115,00 m <sup>2</sup>
plocha zelene:	217,00 m <sup>2</sup>

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia uvažovanou stavbou:

index zastavaných plôch (IZP): 0,24  
 index podlažných plôch (IPP): 0,47  
 koeficient zelene (KZ): 0,54

Intenzita využitia územia v rámci funkčnej plochy:

IPP rozpätie: 0,08 – 1,51; priemer: 0,45  
 IZP rozpätie: 0,07 – 0,60; priemer: 0,24

**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 sú pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxx a pozemok reg. E-KN parc. č. xxxxxx stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie** (C-KN parc. č. xxxxxxxx)
- **námestia a ostatné komunikačné plochy** (E-KN parc. č. xxxxxxxx)

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

- **málopodlažná zástavba obytného územia**

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.

**Intenzita využitia územia**

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb,

prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

- **námestia a ostatné komunikačné plochy**

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

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.

Pre informáciu uvádzame, že pozemok reg. E-KN parc. č. xxxxxxxx nie je možné zaradiť do bilančných výpočtov indexov využitia územia navrhovanou stavbou, nakoľko sa na predmetnom pozemku nachádza dopravná stavba: komunikácia - na ul. Popolná a zároveň táto parcela spadá v zmysle územnoplánovacej dokumentácie do funkčného využitia plôch *námestia a ostatné komunikačné plochy*.

V zmysle vyššie uvedeného a na podklade našich kontrolných výpočtov indexov zastavanosti uvažovaného územia a navrhovaného objektu uvádzame:

- celková výmera pozemku z ktorej je možné vychádzať pri bilančných výpočtoch je 482,0 m<sup>2</sup> – čo je rozloha pozemku reg. C-KN parc- č. xxxxxxxx;
- podlažná plocha objektu, ktorú bolo možné uvažovať vo výpočtoch predstavuje približne 260,0 m<sup>2</sup> ;
- intenzita využitia územia predmetnou stavbou je: IZP=0,32, IPP=0,54; KZ=0,45;
- v zmysle uvedenej vzorky stavieb v predloženej dokumentácii: zastavanosť v území s funkčným využitím č.102 dosahuje priemernú hodnotu IZP:0,31 a podlažnosť v danom území dosahuje priemernú hodnotu IPP:0,57.

Rodinný dom, ako prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy rešpektuje z hľadiska hmotovo-objemového riešenia a podlažnosti charakter stabilizovaného územia reprezentovaný existujúcou zástavbou funkčnej plochy a nevnaša do územia neprijateľný kontrast. Dosahované indexy intenzity využitia územia predmetnou stavbou sú: IZP=0,32, IPP= 0,54, a KZ= 0,45. 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 Popolná“
na parcele číslo:	C-KN parc. č. xxxxxxxx
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Popolná

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:**

- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;

**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 jen „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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava požadujeme:**

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav;
- spevnené a parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami
- 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).

**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;

**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: 2x dokumentácia  
potvrdená situácia  
Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad  
Magistrát – OUIC, ODI