



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS POD 60503/20-456284 Ing. arch. Hanulcová/199 26.10.2020

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	Novostavba rodinného domu
žiadosť zo dňa:	05.10.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	zodpovedný projektant: Ing. Ján Beňo, autor projektu: Ing. Martin Duchoň
dátum spracovania dokumentácie:	09/2020

Predložená dokumentácia rieši: „Novostavbu rodinného domu“ situovaného v obci Bratislava - Lamač, Vysokohorská ul., okres Bratislava IV. Dotknutý pozemok, na ktorom sa bude uskutočňovať výstavba, má parc. č. xxxxx. Pozemok má nepravidelný lichobežníkový tvar, pričom je svojou pozdĺžnou osou orientovaný na severozápad-juhovýchod. Pozemok je svahovitý, orientovaný na severozápad. V súčasnosti sa na pozemku nachádza pôvodný terén s trávnatým porastom. Na severovýchodnej strane od hranice pozemku sa nachádza miestna komunikácia - Vysokohorská ul. Rodinný dom je jednopodlažný s podkrovím, nepodpivničený. Konceptne je pôdorys rodinného domu navrhnutý ako obdĺžnik 9x10m. Zastrešenie objektu je tvorené sedlovou strechou bez presahov. Rodinný dom je určený pre bývanie 4-člennej rodiny. Hlavný vstup do objektu je zo severovýchodnej strany. V objekte sa nachádzajú tieto priestory: predsieň, schodisko, WC s kúpeľňou, ateliér, obývacia izba s jedálňou a kuchyňa. Z obývacej izby a ateliéru je východ na terasu. V podkroví sa nachádzajú tieto priestory: predsieň, technická miestnosť, 2x izba, kúpeľňa s WC a spálňa. 1.NP a podkrovie sú navzájom prepojené interiérovým krivočiarym schodiskom. Existujúce oplotenie okolo pozemku je priehľadné pletivové. Projekt uvažuje s výmenou tohto oplatenia, a tiež rieši SO 02 - Monolitický oporný múr, ktorý bude slúžiť na vyrovnanie výškového rozdielu na juhovýchodnej a časti juhozápadnej hranici pozemku. Objekt bude napojený z jestvujúceho distribučného vedenia NN, novou vodovodnou prípojkou, kanalizačnou prípojkou

splaškovou a dažďovou, vykurovanie objektu je navrhnuté ako teplovodné nízkoteplotné podlahové s núteným obehom. Dopravné napojenie je riešené zo strany miestnej komunikácie Vysokohorská ul. situovanej severovýchodne od riešeného pozemku. Kvôli svahovitosti pozemku je vjazd na pozemok a parkovanie riešené v spodnej časti pozemku - rodinný dom sa situuje v hornej časti pozemku. Parkovanie osobných automobilov na pozemku investora je riešené tromi parkovacími státiami na pozemku investora.

STAVEBNÉ OBJEKTY:

SO 01 – Rodinný dom

SO 02 – Monolitický oporný múr

Základné bilančné údaje:

Celková výmera pozemku: p.č.:165/6.....	500m ²
Zastavaná plocha spolu.....	90m ²
Podlažná plocha spolu.....	134,29m ²
Plocha zelene spolu.....	271,79m ²
Spevnené plochy spolu.....	138,21m ²
Obstavaný priestor objektu.....	cca. 625 m ³
+0,000= 248,15m n.m.BpV	
IZP = 0,18, IPP = 0,26858 = 0,27, KZ = 0,54	

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 navrhovaná stavba, 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 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.

Intenzita využitia územia: Parcela 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 B*

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Posúdenie investičného zámeru z hľadiska UPN hl.m.:

Rôzne formy zástavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Investičný zámer z hľadiska posúdenia funkčného využitia územia a intenzity využitia územia s dosahovanými max. hodnotami IZP = 0,18, IPP = 0,27 a KZ = 0,54 v rámci riešeného pozemku a danej funkčnej plochy spĺňa stanovenú reguláciu pre danú funkčnú plochu určenú územným plánom hl. mesta.

Z uvedeného vyplýva, že investičný 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:	Novostavba rodinného domu, Vysokohorská ul.
na parcele číslo:	xxxxxxxx
v katastrálnom území:	Lamač
miesto stavby:	Vysokohorská 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 posúdenia Útvary hlavnej architektky:

A) Požiadavky z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia:

- Vstup do rodinného domu žiadame upraviť tak, aby objekt nástupného schodiska bol umiestnený na pozemku žiadateľa (165/5), nie na verejnej komunikácii. Ulica Vysokohorská je úzka komunikácia bez chodníkov pre peších, preto nie je prípustné budovať na nej ďalšie komunikačné bariéry;

- Upozorňujeme, že južná časť Vysokohorskej ulici bude prepojená so zónou Lamač – Zečák - ÚPN Z Zečák - Bratislava Lamač a pozdĺž južnej strany ulice je plánovaný chodník/cyklochodník, ktorý by mal pokračovať na Rajtákovú ulicu.

B) Požiadavky z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy:

- Pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.
- Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislava v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu strieďať stromami;
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
 - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava č. 5/2018 z 07. 09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava
- 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 riešenia dopravného vybavenia: nemáme pripomienky

- **Informujeme:** V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislava, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislava, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto SR 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. Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI