



Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje      Bratislava  
25.01.2021      MAGS OUIK 44486/2021 – 26012      Ing. Petrigová      19.03.2021

Vec

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Rodinný dom PEPE“
žiadosť zo dňa:	25.01.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Hriň, 1477 AA
dátum spracovania dokumentácie:	december 2020

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu rodinného domu na pozemkoch parc. č. xxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Rača, ktoré sú súčasťou pripravovanej lokality Obytný súbor Stupavská. Rodinný dom s 1 bytovou jednotkou je navrhovaný v mierne svahovitom teréne s 1 podzemným podlažím a 2 nadzemnými podlažiami. Na 1.NP je navrhovaná garáž, skladové a technické priestory. Na 1.NP je navrhovaná denná časť, ktorá obsahuje vstupnú halu so šatníkom, obývaciu halu prepojenú s jedálňou a kuchyňou, špajzu, pracovňu a fitness. Na 1.NP je situovaný výstup na terasu s bazénom a do záhrady terasovitého charakteru. Na 2.NP je navrhovaná nočná časť s 3 spálňami, 2 terasami, 2 kúpeľňami, 3 šatníkmi, pracovňou a 1 sezónnym šatníkom. Podlažia sú prepojené schodiskom a výťahom.

Stavbu je navrhované pripojiť na nespevnenú komunikáciu, pričom vo výhlade sa uvažuje s vybudovaním spevnenej účelovej komunikácie šírky 5,0 m s obojstranným chodníkom pre peších v rámci II. etapy stavby „Miestna komunikácia Stupavská ulica“. Statickú dopravu je navrhované riešiť na pozemku stavby, a to 2 stojiskami situovanými v garáži a 1 stojiskom na spevnenej ploche.

Objekt je navrhované pripojiť na inžinierske siete – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a rozvod el. energie. Zastrešenie je navrhované plochou strechou o výške +7,350 m.

**Bilancie intenzity využitia územia predmetnou stavbou (uvedené v projektovej dokumentácii):**

celková plocha riešených pozemkov: 998,00 m<sup>2</sup>  
zastavaná plocha riešeného objektu: 229,00 m<sup>2</sup>  
podlažná plocha riešeného objektu: 399,00 m<sup>2</sup>

Primaciálny palác, III. poschodie

spevnené plochy a plochy oplotenia: 289,00 m<sup>2</sup>  
 plochy zelene: 480,00 m<sup>2</sup>

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia na ploche záujmových pozemkov:

index zastavaných plôch (IZP): 0,23  
 index podlažných plôch (IPP): 0,39  
 koeficient zelene (KZ): 0,48

**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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Rača, stanovuje funkčné využitie územia **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód B.**

**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.

**Intenzita využitia územia**

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 B.*

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

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	málopodlažná zástavba obytného územia	RD – pozemok 480 – 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				<b>RD – pozemok 600– 1000 m<sup>2</sup></b>	<b>0,23</b>	<b>0,40</b>
				RD – pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,60

**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.

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.

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: IZP= 0,23; IPP= 0,39; KZ= 0,48 spĺňa regulatívy intenzity využitia územia stanovené pre rozvojové územie *málopodlažnej zástavby obytného územia s regulačným kódom B*. 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 PEPE“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	<b>Rača</b>
miesto stavby:	<b>ul. Stupavská</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 riešenia dopravného vybavenia:**

- dopravné pripojenie predmetnej stavby požadujeme riešiť vjazdom s čo najmenšou možnou šírkou z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri napájaní sa na nadradenú komunikačnú sieť;
- kolaudáciu predmetného rodinného domu podmieňujeme realizáciou a kolaudáciou stavby „*Miestna komunikácia Stupavská ulica*“ ;

#### **z hľadiska intenzity využitia územia a stavebnotechnického riešenia:**

- navrhovaná stavba dosahuje hraničné hodnoty indexov využitia územia - IZP a IPP; upozorňujeme, že v budúcnosti nesmie dôjsť k zvýšeniu zastavanej ani podlažnej plochy, nakoľko by sa prekročili maximálne stanovené hodnoty indexov IZP a IPP a stavba by bola vyhodnotená ako *nesúlad s ÚPN*;
- 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 výkopový 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 mikroklímy mestského prostredia:**

- zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.9.2014. Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov hl. m. SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy (hlavne):
  - 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.;
  - 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 dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť v ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav okolia objektu (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene), a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav;
  - parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávnovacími tvárniciami;

#### **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.

1xdokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: 1x dokumentácia, potvrdená situácia  
Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad  
Magistrát – OUI, ODI