



N&N – ING s.r.o.
Inžinierska a konzultačná činnosť
v stavebníctve
Merlotová 8
831 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
15.06.2021 MAGS OUIK 55078/21-418813 Ing. Galiňska /294 12.08.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	RETKINS s.r.o., Krížna 47, 811 07 Bratislava v zastúpení N&N – ING s.r.o. , Inžinierska a poradenská činnosť v stavebníctve, Merlotová 8, 831 02 Bratislava
investičný zámer:	Novostavba „Kondomínium Dúbravka, Bratislava – 5 rodinných domov“, ul. Pod záhradami, Bratislava, pozemky reg. „C“ KN parc. č. 1005, 1006/4, 1006/5, 1006/6, 1004/3, 1441/2, 1441/5, 1441/7 k.ú. Dúbravka
žiadosť zo dňa:	15.06.2021, doplnená 05.08.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	NOVAARCH, s.r.o., - architektonická kancelária, Sklenárska 5, 811 02 Bratislava, zodpovedný projektant Ing. arch. Ladislav Prekop – č. aut. osv. *0782AA*
dátum spracovania dokumentácie:	04/2021
doložené doklady:	projektová dokumentácia

Predložená dokumentácia rieši:

Novostavbu 5 rodinných domov na v súčasnosti nezastavaných pozemkoch, vrátane ich napojenia na verejné rozvody inžinierskych sietí a verejnú komunikáciu – ul. Pod záhradami. Vzhľadom na formu zástavby „KONDOMINIUM“ sa nepričleňuje samostatné parcelné číslo pre každý rodinný dom samostatne. Budúci vlastníci majú mať vo vlastníctve príslušný stavebný objekt RD so zastavanou plochou a ostatné plochy majú byť v ich spoločnom podielovom spoluvlastníctve.

Stavba je členená na nasledovné stavebné objekty :

- RD SO 01.1
- RD SO 01.2
- RD SO 01.3
- RD SO 01.4
- RD SO 01.5
- SO 02 Kanalizačná prípojka
- SO 03 Vodovodná prípojka
- SO 04 Plynová prípojka
- SO 05 Elektrická prípojka NN
- SO 06 Spevnené plochy a parkoviská
- SO 07 Sadové úpravy zeleň

Rodinné domy majú približne obdĺžnikový pôdorys, s maximálnymi pôdorysnými rozmermi pri objekte SO 01.1 - 12,26 x 8,9 m, pri objektoch SO 01.2 až SO 01.5 - 13,65 x 8 m. V každom rodinnom dome je navrhovaná 1 bytová jednotka. Rodinné domy sú navrhované s jedným nadzemným podlažím a podkrovím. Prestrešenie objektov bude sedlovými strechami s maximálnou výškou hrebeňa strechy pri objekte SO 01.1 na kóte +7,25 m a pri objektoch SO 01.2 až SO 01.5 na kóte +7,0 m. Výškové osadenie bude u všetkých RD na úrovni $\pm 0,0 = 236,35$ m n. m. B.p.v.

Funkčné využitie :

1.NP - vstupná hala, sklad, spálňa, chodba, kúpeľňa, kuchyňa + jedáleň, obývací izba,
pri objektoch SO 01.2 až SO 01.5 je navrhovaná aj terasa

Podkrovie - SO 01.1 – schodisko, šatník, 3x izba, chodba, komora + kotol, kúpeľňa
SO 01.2 - 01.5 – schodisko, šatník, 2x izba, izba + šatník, 2x kúpeľňa, chodba, komora
+ kotol

Dopravný prístup bude riešený priamo z ul. Pod záhradami. Parkovanie je riešené ako spoločné, formou 15 vonkajších parkovacích státí na spevnenej ploche navrhovanej v centrálnej časti záujmových pozemkov medzi objektami RD SO 01.1 až SO 01.4. Pre každý rodinný dom sú navrhované tri parkovacie.

Všetky rodinné domy budú napojené na verejné rozvody IS – vodovod, splašková kanalizácia, rozvody elektrickej energie a plynu. Dažďové vody budú odvádzané prostredníctvom dažďovej kanalizácie do 5 akumuláčnych nádrží s poistným ventilom. Zrážková voda z akumuláčnych nádrží bude využívaná na polievanie zelene.

Celková plocha všetkých záujmových pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 1005, 1006/4, 1006/5, 1006/6, 1004/3, 1441/2, 1441/5, 1441/7 k.ú. Dúbravka je **2252,00 m²**.

	Zastavaná plocha uvedená v PD	po kontrolnom prepočte
SO 01.1	93,56 m ²	101,86 m ²
SO 01.2	94,57 m ²	103,08 m ²
SO 01.3	94,57 m ²	103,08 m ²
SO 01.4	94,57 m ²	103,08 m ²
SO 01.5	94,57 m ²	103,08 m ²
Zastavaná plocha spolu	471,84 m²	514,18 m²

	Podlažná plocha uvedená v PD	po kontrolnom prepočte
SO 01.1	187,12 m ²	203,71 m ²
SO 01.2	179,90 m ²	206,15 m ²

SO 01.3	179,90 m ²	206,15 m ²
SO 01.4	179,90 m ²	206,15 m ²
SO 01.5	179,90 m ²	206,15 m ²
Podlažná plocha spolu	906,72 m²	1028,31 m²

Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia územia :

Priemerný index zastavaných plôch (IZP) vypočítaný z existujúcej zástavby vo funkčnej ploche : 0,16 (max. 0,29 – min . 0,09)

IZP na záujmovej ploche navrhovaných RD po kontrolnom prepočte : 0,23

Priemerný index podlažných plôch (IPP) vypočítaný z existujúcej zástavby vo funkčnej ploche : 0,27 (max. 0,54 – min. 0,09)

IPP na záujmovej ploche navrhovaných RD po kontrolnom prepočte : 0,46

Priemerný koeficient zelene (KZ) vypočítaný z existujúcej zástavby vo funkčnej ploche : 0,75 (max. 0,81 – min. 0,53)

KZ na záujmovej ploche navrhovaných RD po kontrolnom prepočte : 0,55

Ukazovatele intenzity využitia novonavrhovanej výstavby RD sú v hodnotách intervalu ukazovateľov pre celú záujmovú funkčnú plochu.

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:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky registra „C“ KN parc. č. **1005, 1006/4, 1006/5, 1006/6, 1004/3, 1441/2, 1441/5, 1441/7** k.ú. **Dúbravka**, funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, stabilizované územie.

Funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

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.

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.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárnou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Záujmový pozemky reg. „C“ KN parc. č. 1005, 1006/4, 1006/5, 1006/6, 1004/3, 1441/2, 1441/5, 1441/7 k.ú. Dúbravka sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä **charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia**, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia pre novonavrhované rodinné domy sú vo vypočítaných hodnotách intervalu pre záujmovú stabilizovanú funkčnú plochu málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. Novonavrhovaná výstavba 5 RD rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a nevnaša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku.

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 :	„Kondomínium Dúbravka, Bratislava – 5 rodinných domov“
na parcele číslo:	reg. „C“ KN parc. č. 1005, 1006/4, 1006/5, 1006/6, 1004/3, 1441/2, 1441/5, 1441/7 k.ú. Dúbravka
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	ul. Pod záhradami

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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia,

z hľadiska riešenia technickej infraštruktúry:

- **Zásobovanie vodou a odkanalizovanie :** Bez pripomienok.
- **Zásobovanie elektrickou energiou:** Bez pripomienok.
- **Zásobovanie plynom , teplom, produktovody :** Bez pripomienok.
- **Vodné toky a protipovodňová ochrana:**
 - Nakladanie s dažďovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky.

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia: bez pripomienok

Upozorňujeme: Navrhovaná prístupová komunikácia nie je účelná na zaradenie do siete miestnych komunikácií.

z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru a tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy:

Žiadame:

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov dodržať súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

- 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;
- ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), 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 alebo ich časti ako vegetačné fasády.

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 len „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,
- nesmie dôjsť k výrubom drevín, ani k ich poškodeniu,
- pri výkopových prácach dodržať najnutnejší rozsah prác za účelom ochrany okolitej zelene,
- neskladovať stavebný ani iný odpadový materiál na zeleni bez súhlasu hlavného mesta SR (sekcie ŽP),
- v prípade, že počas stavby vznikne záber zelene (manipulačný priestor, uloženie materiálu a pod.), je realizátor stavby povinný určiť presnú výmeru zaujatia verejného priestranstva a následne požiadať správcu verejnej zelene o vyjadrenie k záberu zelene,
- pri dočasnom zabratí verejnej zelene za podmienok nevyhnutnej miery a nevyhnutne potrebného času, je potrebné si počínať s náležitou opatrnosťou a dbať vo zvýšenej miere na predchádzanie a zamedzovanie vzniku škôd na živote, zdraví, majetku – verejnej zeleni, drevinách, porastoch, prvkoch a pod., ktoré sú súčasťou verejnej zelene,
- v prípade rozkopávky komunikácií je potrebné predložiť stanovisko správcu komunikácie,
- zabezpečiť čistotu, poriadok a bezpečnosť pre okoloidúcich na dotknutom pozemku, ako i v okolí rozkopávky,
- s odpadmi, ktoré vzniknú pri rozkopávke nakladať v súlade s platnými právnymi predpismi,
- bezpodmienečne po ukončení prác v trávnatých plochách bezodkladne vykonať nový výsev,

- 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

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR 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.

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: - situácia navrhovaných objektov č. v. C5
- 2x PD

Co: MČ Bratislava – Dúbravka, stavebný úrad + potvrdená príloha
Magistrát – ODI, RTI

