

**Homerresidence s.r.o.
Haanova 12
851 04 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
26.07.2021 MAGS POD 57930/21-426478 Ing.arch. Záhorská/610 28.10.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Homerresidence s.r.o.
stavba:	„Novostavba - rodinný dom“
žiadosť zo dňa:	26.07.2021, doplnená 26.10.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Architekti T+T s.r.o., Ing. arch. Tomáš Tornyos
dátum spracovania dokumentácie:	jún 2021

Predložená dokumentácia rieši:

návrh výstavby dvojpodlažného rodinného domu, bez suterénu v k.ú. Podunajské Biskupice. Rodinný dom má jednu bytovú jednotku. Pôdorysne má mierne členitý tvar s celkovými rozmermi 15,55 x 13,05 m. Zastrešenie je riešené formou šikmých striech s výškou hrebeňa + 7,625 m od úrovne podlahy prízemí ± 0,000 m. Súčasťou rodinného domu je aj garáž. Dopravné pripojenie rodinného domu je riešené priamo z príľahlej novonavrhovanej komunikácie, ktorá je pripojená zo západu na Hydínarsku ul. a z východu na Vinohradnícku ul.. Statická doprava je riešená v počte 3 parkovacie miesta, 2 x v garáži a 1 x na spevnenej ploche.

• Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	1238,00 m²
- zastavaná plocha:	172,67 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	286,40 m²
- zeleň:	995,34 m²
- spevnené plochy:	69,99 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	3

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

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500IČO
603 481INTERNET
www.bratislava.skE-MAIL
primator@bratislava.sk

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 záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód C**

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:

Parcely 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 , kód regulácie C**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

riešené územie, do ktorého sa navrhuje umiestniť stavba rodinného dvojdomu sa nachádza vo funkčnej ploche **málopodlažná zástavba obytného územia č. 102**; kde sú stanovené v prevládajúcej miere funkčného využitia rôzne zástavby rodinných domov.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	1238,00 m²		
- zastavaná plocha:	172,67 m²	IZP = 0,14	IZP_{max.} = 0,22
- podlažná plocha:	286,40 m²	IPP = 0,23	IPP_{max.} = 0,60
- zeleň:	995,34 m²	KZ = 0,80	KZ_{min.} = 0,40

Predmetný pozemok má nadlimitnú výmeru, avšak regulatívy stanovené pre predmetný regulačný kód sú splnené aj určenú výmeru pozemku.

Poznámka: pre úplnosť uvádzame, že na novú komunikáciu bolo vydané stavebné povolenie. Hl. mesto SR Bratislava sa vyjadrovalo k územnému konaniu v roku 2019 vydaným súhlasným záväzným stanoviskom k investičnej činnosti „Technická infraštruktúra pre 25 RD, ul. Vinohradnícka - Hydinárska Podunajské Biskupice“ pod č. MAGS OUIIC 43170/19-121974. Navrhovaná komunikácia zodpovedá komunikácii, ktorá je podľa VZN hl. mesta č. 1/2015 pomenovaná ako „Kapsičková“.

Navrhovaný 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 - rodinný dom“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	lokalita Hydinárska-Vinohradnícka ulica (Kapsičková)

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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

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 dopravného vybavenia:

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

z hľadiska technickej infraštruktúry:

zásobovanie plynom, teplom, produktovody:

- cez predmetnú parcelu vedie VTL plynovod PN 4,0 MPa, DN 200 mm, čo je aj uvedené v celkovej ako aj v koordinačnej situácii projektu. V technickej správe sa píše o dotknutom **ochrannom pásme** VTL plynovodu. V skutočnosti ide o **bezpečnostné pásmo**, ktoré je určené na zabránenie porúch alebo havárií na plynárenských zariadeniach alebo na zmiernenie ich vplyvov a na ochranu života, zdravia a majetku osôb. Pri tomto tlaku a menovitej svetlosti VTL plynovodu, je vzdialenosť bezpečnostného pásma stanovená na 20 m na každú stranu od osi plynovodu alebo od pôdorysu plynárenského zariadenia. Odporúčame konzultáciu s prevádzkovateľom plynovodu SPP-D, a.s., ktorý stanoví podmienky realizácie zámeru ako aj podmienky zachovania prevádzky plynovodu. Ak takáto konzultácia už v minulosti prebehla a SPP-D, a.s. súhlasilo s realizáciou zámeru, tak s uvedeným podaním súhlasíme.

Vodné toky a protipovodňová ochrana:

- doplnená projektová dokumentácia „Rodinný dom Homeresidence“ rieši odkanalizovanie stavby delenou kanalizáciou. Dažďové vody budú zachytávané v akumuláčnej nádrži s objemom minimálne 6 m³, z ktorej budú zrážkové vody využívané na závlahu areálovej zelene. Prebytočné vody budú odvádzané prepadom do povrchovej dažďovej záhrady, vytvorenej na pozemku stavebníka (plytká terénna depresia vysadená špeciálnymi rastlinami, ktorá bude slúžiť ako filter pre vsak aj výpar).

S predloženým riešením hospodárenia s dažďovými vodami súhlasíme bez pripomienok.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- 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 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;
- 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 odvádzat' 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 budúcich majetkovo - 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:

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného 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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUI, ODI