



LEGA, s.r.o.
ul. Generála Svobodu 17
941 06 Komjatice

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS POD 63956/21-510652 Ing. arch. Brezníková/218 07.01. 2022

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	LEGA, s.r.o., Generála Svobodu 17, 941 06 Komjatice
investičný zámer:	„Výstavba rodinných domov“ – novostavba, Bočná ul. parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	15.10. 2021, doplnená dňa: 19.11. 2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	zodpovedný projektant: Ing. Attila Urbán, autorizovaný stavebný inžinier SKSI/reg. č. 3912*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	04/2021; 09/2021 (výkresy č. A_07/01, 02, 03)

Predložená dokumentácia rieši zástavbu štyroch samostatne stojacich rodinných domov v JV časti Bočnej ulice, v k.ú. Trnávka. Cieľom projektu je vybudovanie moderných a atypických rodinných domov pre 4-6 člennú rodinu, s potrebnou infraštruktúrou.

Navrhovaná zástavba je umiestnená na pozemku s výmerou 1 604 m², ktorého pozdĺžna os je kolmá na Bočnú ulicu. Rodinné domy budú prístupné zo spoločnej neverejnej účelovej cesty, vedenej pozdĺž SV okraja stavebného pozemku (časť šírky bude trvalo pojazďovaná, časť bude z dôvodu zabezpečiť bezpečnejší/komfortnejší pohyb peších, pojazďovaná občasne). V prednej časti pozemku je navrhnutý prístrešok na smetné nádoby a parkovisko pre 2 osobné automobily (výkres č. A_04 Koordinačná situácia). Pozemok stavby bude oplotený zo 4 strán (ploty budú riešené v konštrukcii kamenný sokel s drevenou alebo oceľovou výplňou).

Rodinné domy budú dvojpodlažné, bez podpivničenia, zastrešené plochou strechou/výška atiky +6,765 m, sklon 2,5°; max. pôdorysné rozmery 10,5 x 6,5 m,+ terasa 18 m², úžitková plocha (ÚP) RD: 108,22 m². Pri každom rodinnom dome je riešená odstavňá plocha pre 2 OA a sklad/zastavaná plocha: 8,8 m², ÚP: 7,13 m². Terasy a parkoviská budú prekryté drevenými pergolami.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 až SO 04 Rodinný dom 01 až 04; SO 05 Spevnené plochy a komunikácie; SO 06 Elektrická prípojka; SO 07 Vodovodná prípojka; SO 08 Kanalizačná prípojka; SO 09 Dažďová kanalizácia; SO 10 Oplotenie pozemku; SO 11 Sadové úpravy

Dopravné riešenie: Dopravné pripojenie sa rieši z Bočnej ul. novo navrhovanou neverejnou účelovou cestou. Statická doprava sa zabezpečuje v počte 10 stojísk - v rámci každého objektu sa umiestňujú dve, zbytok pri účelovej ceste.

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

- výmera záujmového pozemku
(parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx): **1 604,00 m²**
- zastavaná plocha celkom: **308,28 m²** *(4 x 68,25 m²/RD + 4 x 8,82 m²/sklad)
- podlažná plocha nadzemných podlaží: *neuvedená/vypočítaná: 581,25 m²*
- zeleň na teréne: **692,51 m²**
- spevnené plochy celkom: **603,21 m²**
- počet podlaží PP/NP: **0 PP/2 NP**
- počet parkovacích miest: **10**

Poznámka:

* výmera celkovej zastavanej plochy po kontrolnom prepočte (v PD je uvedená výmera 310,0 m²)

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 zóny Trnávka, Krajná – Bočná - schválenému uznesením Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Ružinov č. 465/XXVIII/2014 a 466/XXVIII/2014 zo dňa 24.06. 2014 (ďalej len „územný plán zóny“):

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

Záujmový pozemok je, v zmysle územného plánu zóny, súčasťou regulovanej územno-funkčnej jednotky - Blok XII, s nasledovnou záväznou reguláciou:

Návrh rozvoja územia:

- stabilizácia obytného územia

Regulácia priestorového usporiadania územia:

- blok predstavuje charakteristickú individuálnu zástavbu riešeného územia – rodinné domy, žiaľ v neusporiadanom neregulovanom stave. Regulácia v území tohto bloku sa očakáva v dostavbe na ešte voľných parcelách, resp. rekonštrukcia existujúceho bytového fondu individuálnych domov v zmysle zásad regulácie hlavne verejného dopravného vybavenia tak, aby boli realizovateľné profily komunikácií, ktoré územie zabezpečia a zvýšenú pridanú hodnotu kvalitnou dopravnou obsluhou a technickou infraštruktúrou – *regulácia splnená*

Regulácia intenzity využitia územia:

- záväzný max. index podlažných plôch (IPP) = 0,75 – *splnený: IPP = 0,36*
- záväzný max. index zastavaných plôch (IZP) = 0,25 – *splnený: IZP = 0,19*
- záväzný min. koeficient ozelenenej plochy (KZ) = 0,40 – *splnený: KZ = 0,43* (v PD/TS + výkres č.A_07/02, je preukázaný KZ po rozšírení Bočnej ul.: výmera zelene: 644,76 m² KZ= 0,40)
- záväzná max. podlažnosť, resp. záväzný počet úplných nadzemných podlaží (NP) objektu sa stanovuje na: 1.) 2 NP a podkrovie s max. výškou rímsy 8,0 m a hrebeňa strechy nad temenom osí pril'ahlej komunikácie = 13,5 m, 2.) 2 NP s plochou strechou a max. výškou atiky nad

temenom osi priľahlej komunikácie = 8,5 m – splnená/bod 2.): RD sú riešené s 2 NP, plochá strecha/výška atiky +6,765 m

- výškové obmedzenie je stanovené ochranným pásmom vnútornej vodorovnej prekážkovej roviny Letiska M. R. Štefánika s výškovým obmedzením 172 m n.m.B.p.v. – *splnené: najvyšší bod RD +6,765 m*

Regulácia funkčného využitia územia:

- prevládajúca funkcia = rodinné domy – *splnená: 4 rodinné domy*

Návrh verejného dopravného vybavenia územia:

- rešpektovanie návrhu verejného dopravného vybavenia ÚPN-Z – *splnená: stavba svojim umiestnením rešpektuje prestavbu Bočnej ul. (rozšírenie a dostavbu chodníka). Preukazuje sa zachovanie územnej rezervy v zmysle riešenia navrhnutého v čistopise ÚPN zóny Trnávka, Krajná – Bočná (obstarala MČ Ružinov, r. 2012)*
- riešenie nárokov statickej dopravy na vlastných pozemkoch – *splnená: nároky statickej dopravy: 10 parkovacích miest (v súlade s požiadavkami STN 736110) sa zabezpečuje na pozemku stavby*

Špecifická regulácia využitia územia:

- neprípustné spôsoby a druhy oplotenia: 1.) nepriehľadné, plnostenné alebo perforované oplotenie a výškou väčšou ako 0,50 m, 2.) oplotenie s výškou väčšou ako 2,00 m – *splnená: (všetky 4 strany pozemku: kamenný sokel s drevenou alebo ocel. výplňou: min. 1,5 m → max. 2,0 m)*
- záväzná uličná čiara stanovujúca neprekročiteľnú uličnú hranicu zástavby na pozemkoch: 5,0 m od Bočnej ul.; 5,0 m od južnej hranice pozemku – *splnená.*

Investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom zóny Trnávka, Krajná – Bočná.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Výstavba rodinných domov“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Bočná ul., Bratislava II

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 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 urbanisticko-architektonického riešenia:

ku kolaudácii stavby bude preukázané, že prestrešenie odstavných stojísk a terás bude riešené iba formou pergoly, s použitím ľahkých/napr. drevených konštrukcií, t.j. nebude sa jednať o plnohodnotné prestrešenie zvyšujúce výmeru zastavanej plochy,

- pás pozdĺž hranice medzi susedným pozemkom parc.č. xxxxxxxx a prístupovou komunikáciou riešiť **pásom izolačnej zelene v šírke min.1,00 m**,
- účelovú neverejnú komunikáciu vrátane odstavných stojísk, žiadame riešiť bezbariérovu na jednej nivelete - bez obrubníkov, komunikácia bude slúžiť aj pre peší pohyb v areáli, nájazdovú rampu z verejnej komunikácie riešiť v polohe obrubníka;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- vjazd a súčasti stavby umiestňované v územnej rezerve určenej pre prestavbu Bočnej ul., deklarovanej v predloženej DÚR - koordinačnej situácii/apríl 2021, v súlade s čístopisom ÚPN zóny Trnávka, Krajná – Bočná 2012, budú **dočasné** – s dobou dočasnosti trvajúcou do doby realizácie prestavby Bočnej ul.;

Upozorňujeme:

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

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 technickej infraštruktúry:

- odkanalizovanie:

- splaškové vody z rodinných domov budú odvedené do nepriepustných žump s objemom 12 m³. Žumpy sa povoľujú len ako stavby dočasné – s dobou dočasnosti trvajúcou do doby vybudovania verejnej kanalizácie v riešenej lokalite.

- protipovodňová ochrana:

Odvodnenie dažďovej vody zo spevnených plôch komunikácie je navrhnuté do vsakovacieho objektu pod komunikáciou. Pred zaústením do vsaku budú odvádzané vody predčistené vo filtračných šachtách, kde sa zachytia zvyšné mechanické nečistoty. Šachty budú vybavené integrovaným odlučovačom ropných látok. Odvedenie zrážkových vôd zo spevnených plôch 4 RD je navrhnuté samostatnými dažďovými kanalizáciami do vsakovacích objektov na pozemkoch stavebníkov s objemom 1,4 m³. S predloženým upraveným riešením spôsobu odvádzania dažďových vôd súhlasíme.

- nakladanie s dažďovými vodami musí byť riešené tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky;

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;

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 Hlavného mesta 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 odstavné stojiská na teréne/10 PM, riešiť *povrchom priepustným pre zrážkovú vodu* /napr. zatrávňovacími tvárniciami,
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia *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*,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť *projekt sadových úprav* (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

UPOZORNENIE:

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 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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy č. A_04 Koordinačná situácia/M 1:250, 2xA4; č. A_05 Hmotovo - dispozičné riešenie RD, pôdorysy a priečny rez/M 1:75, 2xA4

Co: MČ Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy č. A_04 Koordinačná situácia /M 1:250, 2xA4; č. A_05 Hmotovo - dispozičné riešenie RD, pôdorysy a priečny rez/M 1:75, 2xA4
Magistrát – HA, ODI, RTI, OUI/archív