

**XL four s.r.o.  
Trenčianska 56/C  
821 09 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
13.6.2016	MAGS OUIK 48363/16-305894	Ing. arch. Záhorská/610	16.12.2016

Vec:

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

investor:	
investičný zámer:	<b>„Rodinný dom FM prodizajn“</b>
žiadosť zo dňa:	<b>15.6.2016, doplnenie: 8.11.2016</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>FM prodizajn s.r.o., Gorkého 15, 811 02 Bratislava Ing. Peter Pecho (3760*A2)</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>september 2016</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

výstavbu 1 podlažného rodinného domu s podpivničením a obytným podkrovím. Rodinný dom je samostatne stojaci s jednou bytovou jednotkou.

V suteréne je navrhnutá garáž s jedným parkovacím miestom, dva sklady, telocvičňa, technická miestnosť a schodiskový priestor. Na 1. nadzemnom podlaží je riešený hlavný vstup, hala, schodisko, obývací izba, kuchyňa, izba, kúpeľňa a hosťovská izba s hygienou, kuchynkou a samostatným vstupom. V podkroví sa nachádza priestor schodiska, štyri izby, dve kúpeľne a dva balkóny.

Zastrešenie je riešené formou šikmej strechy v dvoch výškových úrovniach.

Dopravne je stavba napojená na priľahlú Banšelovu ulicu.

Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť jedným parkovacím miestom v podzemnej garáži navrhovanej stavby a troma státiami na pozemku investora.

Celková plocha riešeného pozemku je 502,0 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 189,66 m<sup>2</sup>, spevnené plochy 147,76 m<sup>2</sup>, plocha zelene 164,58 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 447,25 m<sup>2</sup>.

Regulatívy intenzity využitia územia, podľa doplnenia k predloženej dokumentácii: IPP: 0,75; IZP: 0,38; KZ: 0,32.

**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, § 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 záujmové parcely č. 17015/21, 118, 179, stanovuje 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 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.

#### **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 umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre

novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Uvažovaný zámer svojím architektonickým prevedením a objemom dopĺňa rozmanitú zástavbu daného územia a nenaruša jej charakteristický obraz.

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 FM prodizajn“
na parcele číslo:	17015/21, 118, 179
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	ulica Banšelova

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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- v predmetnom rodinnom dome sa nachádza jedna bytová jednotka a hosťovská izba na príležitostné využitie; v prípade zmeny počtu bytových jednotiek v procese výstavby požadujeme predložiť projektovú dokumentáciu na vyjadrenie

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- kapacitne počet parkovacích miest je vyhovujúci pre rodinný dom s jednou bytovou jednotkou

#### **z hľadiska enviromentálneho posúdenia:**

- upozorňujeme, že predmetné územie je podľa strategickej hlukovej mapy bratislavskej aglomerácie z roku 2013 zasahované hlukom z cestnej dopravy
- objekt sa nachádza v pásme nadmerného hluku, v hodnote 60 dB, a predpokladáme prekračovanie prípustných hodnôt hluku, z čoho vyplýva, že je potrebné brať pri dispozičnom a technickom riešení objektu na to ohľad
- zároveň upozorňujeme, že v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z.z., ktorou sa ustanovujú *podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí* je možné umiestňovať byty do prostredia s nadmerným hlukom len na základe súhlasného stanoviska príslušného orgánu verejného zdravotníctva.

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 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 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

Upozorňujeme, že podľa STN 73 43 01 priestor podkrovia v predloženej dokumentácii nespĺňa náležitosti podkrovia.

Ďalej upozorňujeme, že objekt nespĺňa odstupové vzdialenosti podľa § 6 vyhlášky 532/2002. Z toho hľadiska odporúčame prehodnotiť miestnosti č. 1.07 a 2.07 a využiť tieto na iné účely ako obytné miestnosti, taktiež odporúčame v miestnosti č. 1.04 odstrániť okno vedľa hlavného vstupu a ponechať, resp. zväčšiť presvetlovacie otvory tejto miestnosti do záhrady.

**ODPORÚČANIE:****Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávnovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav

**UPOZORNENIE:**

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
dokumentácia 1x

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIC, ODI