



Váš list číslo/zo dňa 31.08.2018 Naše číslo MAGS OUIK 51970/18-407408 Vybavuje/linka Ing. Petrigová /305 Bratislava 23.10.2018

Vec:

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Rodinný dom, ul. Zbrody, Vajnory“
žiadosť zo dňa:	31.08.2018 a doplnená 16.10.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch. Štefan Kunderát, 1796 AA
dátum spracovania dokumentácie:	júl 2018

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu, ktorý je navrhnuté realizovať na pozemku parc. č. xxxxx, kde sa v súčasnosti nachádza jestvujúci rodinný dom s garážou, ktorý bude asanovaný. Novostavba rodinného domu bude čiastočne podpivničená, dvojpodlažná s plochou strechou. Na 1.PP sa nachádza menšia pivnica s rozlohou 15 m<sup>2</sup>. Na 1. NP sa nachádza predsieň s technickou miestnosťou, kúpeľňa, WC, jedna obytná izba a kuchyňa s jedálňou a s obývacou izbou s otvorenou dispozíciou. Z obývacej izby je prístup na prekrytú terasu. Súčasťou 1.NP je aj garáž. Na 2. poschodí sa nachádzajú dve obytné izby, kúpeľňa s WC a terasa. Strecha rodinného domu je vo výške +6,23 m. V juhozápadnej časti pozemku je navrhnuté umiestniť prízemný záhradný objekt - sklad náradia o ploche 12,0 m<sup>2</sup>. Dopravne je stavba napojená na príľahlú ulicu Zbrody. Statická doprava bude zabezpečená troma parkovacími miestami na pozemku stavebníka. Jedno miesto bude zabezpečené v garáži a dve pred garážou, na ploche spevnenej betónovými tvárniciami. Stavba bude napojená na jestvujúce inžinierske siete – verejný vodovod, kanalizácia a plyn. Napojenie stavby na elektrinu bude realizované vybudovaním novej el. prípojky. Celková plocha riešeného pozemku je 442,0 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha predstavuje 146,0 m<sup>2</sup>, spevnené plochy predstavujú 44,5 m<sup>2</sup>, plocha zelene tvorí 251,5 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 188,54 m<sup>2</sup>.

**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 pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie**.

**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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Pozemok 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 **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. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok parc. č. xxxx sú: IPP = 0,43; IZP = 0,33; KZ = 0,57. 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, ul. Zbrody, Vajnory“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	ul. Zbrody

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 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

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími 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 navrhnutých sadových úprav
- 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).

#### **UPOZORNENIE:**

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.

1x fotokópiu situácie , pohľadov a rezov sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
2 x dokumentácia

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