



archreal s.r.o.
ARCHITEKTÚRA A REALITY
Kríková 10/B
821 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
11.04.2019 MAGS OUIK 43959/19-212393 Ing. Galiňska /294 14.10.2019

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	EuroSMS s.r.o., Račianska č.96, 831 02 Bratislava
investičný zámer:	Novostavba RD , pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxx k.ú. Dúbravka
žiadosť zo dňa:	11.04.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Zdravý dom s.r.o., Šoltésovej 1995, 911 01 Trenčín, zodpovedný projektant Ing. arch. František Lehocký, č. aut. osvedč. 1532AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2019
doložené doklady:	projektová dokumentácia, LV, stavebné povolenie č. D-2008/3736-516/G/19/Ma zo dňa 12.8.2008 (ukľudnená komunikácia a inžinierske siete), kolaudačné rozhodnutie č.SU-17828/4476/2012/H- 40/Ma zo dňa 26.11.2012 (IS časť plynovod)

Predložená dokumentácia rieši:

Novostavbu rodinného domu s jednou bytovou jednotkou na v súčasnosti nezastavanom pozemku. Rodinný dom bude mať celkovo tri podlažia z toho jedno podzemné a dve plnohodnotné nadzemné podlažia. Pôdorys objektu bude približne v tvare písmena „L“ s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 14,0 x 12,5 m. Prestrešenie objektu bude kombinovanou sedlovou strechou so sklonom 30°. Max. výška hrebeňa strechy bude na kóte +8,923 m. Výškové osadenie objektu bude ± 0,000 = 281,430 m.n.m. B.p.v. v úrovni 1. NP.

V 1.PP sú navrhované – posilňovňa, garáž, 2x sklad, technická miestnosť, vínna pivnica a chodba so schodiskom, na 1.NP - zádverie, WC, kúpeľňa, herňa, jedáľenský kút, kuchyňa, obývačka, pracovňa, šatník, schodisko, komora a balkón, na 2.NP – chodba/hala, WC, kúpeľňa, šatník, 3x izba, schodisko a terasa.

Dopravne je stavba napojená na stavbu „Ukl'udnená komunikácia a inžinierske siete“, na ktorú bolo vydané Mestskou časťou Bratislava-Dúbravka územné rozhodnutie č. D-2006/5403-642/U-22/Go zo dňa 02.10.2006, právoplatné 08.11.2006, následne bolo vydané stavebné povolenie č. D-2008/3736-516/G/19/Ma zo dňa 12.08.2008. Časť stavby „Ukl'udnená komunikácia a inžinierske siete“ – SO 04 Zdravotechnika, časť : plynovod, bola príslušným stavebným úradom skolaudovaná rozhodnutím č. SU-17828/4476/2012/H-40/Ma zo dňa 26.11.2012. K zmene stavby prístupovej komunikácie vydalo následne Hlavné mesto SR Bratislava záväzné stanovisko pod č. MAGS ORM 52505/13-318451 zo dňa 04.10.2013.

Zabezpečenie nárokov statickej dopravy je navrhnuté 2 parkovacími miestami v garáži RD na 1.PP objektu, súčasne bude možné odstaviť 3 vozidlá aj na prístupovej spevnenej areálovej ploche.

Objekt RD bude napojený prípojkami inžinierskych sietí (voda a kanalizácia - existujúce, elektro - novonavrhovaná) na verejné rozvody. Objekt nebude plynofikovaný. Dažďová kanalizácia bude riešiť odvod dažďovej vody zo strechy do vsakovacej jamy. Vykurovanie objektu bude riešené kombináciou zdrojov tepla. Hlavným zdrojom tepla a teplej úžitkovej vody bude krb s teplovodným výmenníkom. Objekt bude dokurovaný a vetraný vzduchotechnickou jednotkou. V 1.NP bude objekt dokurovaný aj prostredníctvom elektrických vykurovacích fólií.

Celková plocha riešeného pozemku je 982,0 m², zastavaná plocha je 149,00 m², spevnenej plochy 144,65 m², plocha zelene 594,5 m², plocha navrhovanej časti prístupovej komunikácie, ktorá zasahuje do pozemku investora 93,57 m², celková podlažná plocha podľa údajov v projektovej dokumentácii je 260,25 m² z toho nadzemné podlažia 173,95 m². Celková podlažná plocha nadzemných podlaží po prepočte pri vydaní záväžného stanoviska 286,5 m².

Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia územia uvedené v predloženej projektovej dokumentácii:

index zastavaných plôch (IZP): 0,15
 index podlažných plôch (IPP): 0,23
 koeficient zelene (KZ): 0,6

Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia územia po prepočte z plochy pozemku (888,43 m²) po odpočítaní časti zastavanej navrhovanou prístupovou komunikáciou povolenou v samostatnom konaní a správnom výpočte celkových nadzemných plôch (vrátane ohraničujúcich konštrukcií):

index zastavaných plôch (IZP): 0,16
 index podlažných plôch (IPP): 0,32
 koeficient zelene: 0,66

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:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok registra „C“ KN parc. č.xxx k.ú Dúbravka, funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, kód **C**.

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.

Parcela je 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: **kód regulácie C**

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD- pozemok 480-600 m 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.

Rodinný dom samostatne stojaci je zaradený medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy.

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:	Novostavba rodinného domu
na parcele číslo:	reg.“C“ KN xxx
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Pri štadióne

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 riešenia dopravného vybavenia:

- k vydaniu územného rozhodnutia žiadame preukázať vecnú aj časovú koordináciu navrhovanej stavby rodinného domu so stavbou prístupovej komunikácie evidovanej ako „ Verejná komunikácia a verejné osvetlenie pre 8 rodinných domov “ ku ktorej vydalo hlavné mesto SR Bratislava dňa 04.10.2013 súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS ORM 52505/13-318451

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 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 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
- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavného mesta SR Bratislavy:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- spevnené a parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami

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 nadobudne 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.

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Dúbravka, stavebný úrad + potvrdené prílohy
Magistrát – OUIC, ODI