



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
18.12.2018                      MAGS OUIK 36518/19-500343                      Ing. Mosná /59356508                      09.05.2019

Vec:

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Rodinné domy“, Brusnicová ul., kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	18.12.2018 a doplnená dňa 06.05.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	TSA spol. s r.o., Novosvetská 12, 811 06 Bratislava, Dr. Ing. Juraj Anoškin, reg. č. 1653*A*4-21, Ing. Jozef Filipovič
Dátum spracovania dokumentácie:	10/2018
doložené doklady:	záväzné stanovisko Okresného úradu Bratislava, pozemkový a lesný odbor, pod č. OU-BA-PLO-2019/057312-002/JAS zo dňa 23.04.2019

**Predložená dokumentácia rieši:**

novostavbu samostatne stojacich štyroch rodinných domov, ktoré sú umiestnené v svahovitom území, pri Brusnicovej ul., v lokalite s intenzívnou zástavbou izolovaných samostatne stojacich rodinných domov. Objekty sú označené ako rodinný dom č. 1 až č. 4. Objekty budú mať jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, ktoré bude zastrešené plochou strechou, o max. výške strechy +9,090 m. Rodinný dom č. 1 (RD č. 1) je o pôdorysných rozmeroch 10,81 m x 8,50 m a rodinné domy č. 2, 3, 4 (RD č. 2, RD č. 3, RD č. 4) sú identické a majú pôdorysné rozmery 11,20 m x 8,51 m, majú jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, ktoré bude zastrešené plochou strechou. V každom rodinnom dome je navrhnutá 1x 6-izbová bytová jednotka. Na 1.PP je navrhnutá veľkopriestorová garáž, hobby miestnosť - herňa, chodba a schodisko. Na 1.NP je navrhnutý vstup, predsieň, schodisko, kúpeľňa + WC, izba, obývací priestor, kuchyňa s jedálenským kútom, terasa a loggia. Na 2.NP je navrhnutá chodba, schodisko, 2 kúpeľne, 3 spálne a loggia. Na ustúpenom podlaží je navrhnutá

chodba, zimná záhrada a terasa o výmere 56,06 m<sup>2</sup> (pre rodinný dom č.1 je terasa na ustúpenom podlaží o výmere 54,51 m<sup>2</sup>). Návrh osadenia objektov predpokladá terasové terénne úpravy pre každý objekt a vybudovanie oporných múrov. Oporné múry tvoria hranice členenia pre každý rodinný dom, a to na úrovni ±0,000 m prvého nadzemného podlažia. Konštrukcie múrov sú vytvorené ako kombinácie monolitických pásov a kamenného muriva. Objekty budú napojené novými prípojkami na inžinierske siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dažďová kanalizácia bude zaústená do zberných nádrží. Dopravné pripojenie je navrhnuté priamo z Brusnicovej ul. účelovou komunikáciou šírky 4,5 m, statická doprava je riešená na vlastnom pozemku s celkovým počtom 10 parkovacích miest (4x 2 parkovacie miesta v garáži a 2 parkovacie miesta na spevnenej ploche). Celková plocha pozemku je 2153 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha jedného RD č.1 je 92 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha jedného RD č.2 až 4 je 95,31 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha 4x RD č. 1-4 je 377,93 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha 4x RD č.1-4 je 909,77 m<sup>2</sup>, celková plocha oporných múrov má 58,83 m<sup>2</sup>, spevnené plochy spolu majú cca 81 m<sup>2</sup>, plochy zelene tvoria 1693,70 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 záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, 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 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

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.

Konštatujeme, že v predmetnom území prevláda zástavba izolovaných rodinných domov, pričom lokalita je charakteristická najmä rozvoľnenou zástavbou rodinných domov umiestnených v svahovitom území, väčšinou dvojpodlažných objektov. Navrhované štyri objekty svojim architektonickým výrazom - štruktúrou, mierkou a hustotou zástavby rešpektujú proporcie konkrétneho územia a nenarúšajú charakteristický obraz konkrétneho územia. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP = 0,175; IPP = 0,42 a KZ = 0,786. 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:	<b>„Rodinné domy“</b>
na parc. č.:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>Brusnicová ul.</b>

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

#### **ODPORÚČANIE:**

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- v zmysle platnej normy STN 73 6110/Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami.

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
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky
- 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 dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x pôvodná dokumentácia

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

