



Váš list číslo/zo dňa 08.12.2020 Naše číslo MAGS OUIK 42124/2021 -10279 Vybavuje Ing. Petrigová Bratislava 20.01.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	„Rodinný dom s garážou“
žiadosť zo dňa:	08.12.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt na územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Tamara Ďuráková, 0335*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	november 2020

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, v pôdorysnom tvare obdĺžnika, nepodpivničeného, s dvoma nadzemnými podlažiami, zastrešeného valbovou strechou s max. výškou hrebeňa +8,920m. Súčasťou stavby je aj objekt garáže, nad ktorou je navrhovaná terasa.

Pri vstupe na 1.NP je navrhovaná kúpeľňa, WC, kotoľňa, sklad prepojený s garážou a izba pre návštevy. Zo vstupu sa priamo prechádza do obývacej izby spojenej s kuchyňou. Obývací izba je prepojená presklenou stenou s terasou. Na 2.NP prístupným prostredníctvom schodiska sú navrhované 4 spálne, 2 kúpeľne, pracovňa, šatník a práčovňa.

Objekt je navrhované pripojiť na inžinierske siete – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, rozvod plynu a rozvod el. energie. Dažďové vody je navrhované odvádzať do vsakovacieho systému na pozemku investora.

Stavba je dopravne pripojená na komunikáciu na ul. Široká. Potreby statickej dopravy je navrhované zabezpečiť 2 stojiskami v garáži a 1 stojiskom na pozemku vedľa objektu garáže. Celkovo je navrhované v oplození zrealizovať 2 vjazdy.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):

plocha riešeného pozemku:	928,00	m ²
zastavaná plocha rodinného domu:	161,70	m ²
zastavaná plocha garáže:	48,10	m ²
celková zastavaná plocha:	209,70	m ²
úžitková plocha rodinného domu:	232,67	m ²

spevnené plochy: 70,20 m²

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia na ploche záujmových pozemkov:

index zastavaných plôch (IZP): 0,22
 index podlažných plôch (IPP): 0,29
 koeficient zelene (KZ): 0,70

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 hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov: Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxxxx k.ú. Vajnory, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, **regulačný kód C**.

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

Intenzita využitia územia

Pozemok 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: *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód regulácie C*

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – Vajnory:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 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
				átiové 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.

Konštatujeme, že na podklade nami vykonaného kontrolného preverenia bola zistená odchýlka pri výpočtoch bilancií intenzity využitia územia predmetnou stavbou – a to konkrétne pri výpočte indexu podlažných plôch. Uvádzame, že navrhovaná stavba dosahuje nasledujúce hodnoty intenzity využitia územia: zastavaná plocha: 209,70 m², podlažná plocha: 344,31 m²; následne IZP = 0,22; IPP= 0,37 z celkovej výmery pozemku 928,00 m².

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Navrhovaný rodinný dom s dosahovanými indexami využitia územia vypočítanými na záujmový pozemok: IZP= 0,22; IPP= 0,37; KZ= 0,70 spĺňa regulatívy intenzity využitia územia pre rozvojové územie málopodlažnej zástavby obytného územia s regulačným kódom C. 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 s garážou “
na parcele číslo:	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	Široká ulica

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 verejného dopravného vybavenia:

- dopravné pripojenie predmetnej stavby požadujeme riešiť výlučne jedným vjazdom, tzn. uvažované stojisko na teréne požadujeme umiestniť na spevnenú plochu pred garáž;
- upozorňujeme, že v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej 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 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 s 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 výkopový 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 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:

- zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.9.2014. Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov hl. m. SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy (hlavne):
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
 - 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);
 - z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť v ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav okolia objektu (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene), a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav;
 - parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami;

UPOZORNENIE:

- k zásahu do komunikácií/chodníkov, je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

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 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

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