



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje Bratislava
07.02.2021 MAGS OUIK 45349/2021 - 102932 Ing. Petrigová 16.03.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Rodinný dom Alstrova“
žiadosť zo dňa:	07.02.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	dotatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	projekt dotatočného povolenia zmeny stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	ph9 s.r.o., Ing. arch. Peter Hrebík, 2274 AA
dátum spracovania dokumentácie:	november 2020, aktualizácia - február 2021

Predložená dokumentácia rieši: dotatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením rodinného domu s dvomi bytovými jednotkami na pozemkoch registra C-KN parc. č. XXXXXXXX
XX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX v k.ú. Rača - Bratislava na Alstrovej ulici.

Zmena stavby sa týka najmä zväčšenia spevnených plôch (v časti parkovania) a následne posunu objektu rodinného domu po pozdĺžnej osi pozemku a oporného múru, čím sa aj riešené územie zväčšuje oproti pôvodnému o pozemky parc. č. XXXXXXXXXX k.ú. Rača.

Oporný múr sa navrhuje vytvoriť z kombinácie typových prvkov pre spevnenie terénu. Pre prekonanie výškového rozdielu sa na pozemku navrhuje vytvoriť mierne schodisko z betónových prefabrikátov. Zmeny v rámci samotnej stavby sa nedotýkajú hmotového riešenia, ktoré ostáva v rozsahu pôvodného stavebného povolenia.

Objekt rodinného domu je riešený ako jednopodlažný s obytným podkrovím, zastrešený šikmou strechou s výškou hrebeňa +7,565 m a doplnený časťou rovnej strechy. Rodinný dom tvoria 2 samostatné bytové jednotky prístupné z úrovne prvého nadzemného podlažia. Bytové jednotky sú riešené s dennou časťou na 1.NP a nočnou časťou v podkroví. Objekt je navrhované napojiť na inžinierske siete – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, rozvod plynu a rozvod el. energie.

Dažďové vody zo strechy objektu, z komunikácie a z parkoviska je navrhované odvádzať do dvoch vsakovacích systémov prostredníctvom ORL. V rámci vsakovacieho systému je navrhovaná akumuláčna nádrž pre využitie zachytenej vody na polievanie zelene na pozemku.

Aby sa zabránilo zbytočnému prehrievaniu územia, spevnené plochy sú navrhované zo svetlošedého betónu s vysokou odrazivosťou svetla a plocha parkoviska z južnej a západnej strany bola doplnená o návrh výsadby vysokej a nízkej zelene ktorá dopĺňa jestvujúcu zeleň lemujúcu severnú hranicu spevnenej plochy.

Stavba je dopravne pripojená na Alstrovu ul. vjazdom šírky 3,5 m. Statickú dopravu je navrhované riešiť na spevnenej ploche na pozemku stavby v počte 5 stojísk s rozmerni 5,3 m x 2,4 m.

Bilancie intenzity využitia územia predmetnou stavbou (uvedené v projektovej dokumentácii):

celková plocha riešených pozemkov:	1 966,00	m ²
zastavaná plocha riešeného objektu:	146,30	m ²
podlažná plocha riešeného objektu:	257,40	m ²
spevnené plochy :	510,30	m ²
plochy zelene:	443,40	m ²

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia na ploche záujmových pozemkov:

index zastavaných plôch (IZP):	0,13
index podlažných plôch (IPP):	0,23
koeficient zelene (KZ):	0,40

Pre informáciu uvádzame: Plocha pozemku pre stavbu rodinného domu (1 966,00 m²) je o 966,00 m² väčšia ako najväčšia prípustná rozloha uvedená v regulatívoch intenzity využitia predmetného rozvojového územia (1000 m²). Veľkosť parcel pre stavbu objektu rodinného domu je však zohľadnená v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, kde sa uvádza, že pri výmere pozemkov sa pripúšťa tolerancia do 10% z rozlohy pozemku. Pri výpočtoch bilancií v projekte sa preto uvažovalo s rozlohou pozemku 1100 m².

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 sú záujmové pozemky parc. č. xxx k.ú. Rača, stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, rozvojové územie, kód regulácie **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

Pozemky sú 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 – Rača:

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
				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.

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= 0,13; IPP= 0,23; KZ= 0,40 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.

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- spevnené povrchy na pozemku odporúčame realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne kvôli zatičeniu striedať stromami;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

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