



Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
17.02.2021      MAGS POD 46135/21-115069      Ing. Galiňska /294      31.03.2021

Vec

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

investor:	XX
investičný zámer:	Novostavba rodinného domu na ul. K Horánskej studni, pozemky reg. „C“ KN parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX k.ú. Dúbravka
žiadosť zo dňa:	17.02.2021, doplnená 09.03.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	spoločnosť CITYPROJEKT, s.r.o., Adámiho 3, 841 03 Bratislava, Ing. arch.Pavol Citovický
dátum spracovania dokumentácie:	01/2021
doložené doklady:	projektová dokumentácia

**Predložená dokumentácia rieši:**

Novostavbu rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, na v súčasnosti nezastavaných pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX k.ú. Dúbravka.

Rodinný dom bude mať dve nadzemné podlažia. Zastavaná plocha RD bude 183,96 m<sup>2</sup>. Prestrešenie objektu bude plochou strechou s max. výškou atiky na kóte + 3,8 m. Výškové osadenie objektu RD bude ± 0,000 = 274,00 m.n.m. B.p.v. v úrovni 2.NP, kde je navrhovaný hlavný vstup z ulice do objektu.

Na 1.NP objektu je navrhovaná – obývací izba spojená s kuchyňou, izba so šatníkom, 2x izba, kúpeľňa, WC, sklad, výťah, chodba, schodisko, kúpeľňa s WC, vonkajšia terasa.

Na 2.NP objektu je navrhovaná – garáž, výťah, chodba, schodisko, kúpeľňa s WC, hosťovská izba so šatníkom, zádverie, šatník + technická miestnosť.

Objekt RD bude napojený na technickú infraštruktúru, ktorá bola odsúhlasená záväzným stanoviskom č. MAGS OUIČ 58399/20-420803 zo dňa 03.11.2020.

Statická doprava bude riešená na spevnenej ploche pozemku s počtom 2 PM a v garáži s 2 PM. Dopravný prístup bude zabezpečený z navrhovanej účelovej komunikácie triedy D1.

Vykurovanie objektu bude zabezpečené závesným kondenzačným kotlom na zemný plyn typ BUDERUS Logamax plus GB 192-15i.

Objekt bude odkanalizovaný jestvujúcou splaškovou gravitačnou kanalizačnou prípojkou do verejnej kanalizácie, ktorá je navrhovaná v rámci technickej infraštruktúry pod príľahlou komunikáciou. Na likvidáciu dažďových vôd zo strešných plôch sú navrhnuté dažďové zvody, ktoré budú zaústené do areálovej dažďovej kanalizácie. Navrhovaná areálová dažďová kanalizácia bude ústiť do navrhovaného vsakovacieho systému. Vhodnosť technického riešenia bude potvrdená IGP prieskumom.

Celková plocha pozemkov je 800,00 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha je 183,96 m<sup>2</sup>, spevnené plochy 131,16 m<sup>2</sup>, plocha zelene 484,44 m<sup>2</sup>, celková nadzemná podlažná plocha je 319,50 m<sup>2</sup>.

Vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia územia :

index zastavaných plôch (IZP): 0,229 < 0,23

index podlažných plôch (IPP): 0,399 < 0,4

koeficient zelene (KZ): 0,606 > 0,40

Ukazovatele intenzity využitia územia sú v súlade s platným Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

**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:**

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

**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 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.

## 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.

### Neprípustné:

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.

### Intenzita využitia územia:

Záujmové pozemky 120/4, 142/21 a 142/24 k.ú. Dúbravka sú súčasťou územia, ktoré územný plán definuje ako **rozvojové územie, regulačný kód B**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

### kód regulácie B

### Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie – mestské časti: Dúbravka

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480-600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD – pozemok 600-1000 m <sup>2</sup>	0,23	0,40
				RD – pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,60

#### Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).

Započítateľné plochy zelene-tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Katégoria zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min.70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnicke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených stiech(t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max.30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených stiech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

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:	<b>Novostavba rodinného domu</b>
na parcele číslo:	<b>reg.“C“ KN xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Dúbravka</b>
miesto stavby:	<b>ul. K Horánskej studni</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 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 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 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,
- nesmie dôjsť k výrubom drevín, ani k ich poškodeniu,
- pri výkopových prácach dodržať najnutnejší rozsah prác za účelom ochrany okolitej zelene,
- neskladovať stavebný ani iný odpadový materiál na zeleni bez súhlasu hlavného mesta SR (sekcie ŽP),
- v prípade, že počas stavby vznikne záber zelene (manipulačný priestor, uloženie materiálu a pod.), je realizátor stavby povinný určiť presnú výmeru zaujatia verejného priestranstva a následne požiadať správcu verejnej zelene o vyjadrenie k záberu zelene,
- pri dočasnom zabratí verejnej zelene za podmienok nevyhnutnej miery a nevyhnutne potrebného času, je potrebné si počínať s náležitou opatrnosťou a dbať vo zvýšenej miere na predchádzanie a zamedzovanie vzniku škôd na živote, zdraví, majetku – verejnej zeleni, drevinách, porastoch, prvkoch a pod., ktoré sú súčasťou verejnej zelene,
- v prípade rozkopávky komunikácií je potrebné predložiť stanovisko správcu komunikácie,
- zabezpečiť čistotu, poriadok a bezpečnosť pre okoloidúcich na dotknutom pozemku, ako i v okolí rozkopávky,
- s odpadmi, ktoré vzniknú pri rozkopávke nakladať v súlade s platnými právnymi predpismi,
- bezpodmienečne po ukončení prác v trávnatých plochách bezodkladne vykonať nový výsev,
- 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:**

- spevnené a parkovacie plochy odporúčame riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárnicami,
- zrážkovú vodu neodvádzať lokálnou dažďovou kanalizáciou, ale zadržiavať v území, odvodnenie riešiť prirodzenými spôsobmi pod alebo na teréne (lokálne vsakovanie, tzv. dažďové záhrady, tvorba tzv. suchých poldrov a pod.),
- vzhľadom na aktívne zadržiavanie zrážkovej vody v území vytvárať čo najkompaktnejšie plochy prírodnej zelene,
- 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..

**z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia:**

- komunikácia na ktorú sa pripája RD nebude zaradená do siete miestnych komunikácií,
- kolaudácia účelovej komunikácie bude podmieňujúcou pred kolaudáciou rodinného domu,
- 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 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 nehnuteľnosťami 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.

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

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