

**Homerresidence s.r.o.  
Haanova 12  
851 04 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
22.07.2021	MAGS POD 57926/21-426397	Ing.arch. Záhorská/610	26.08.2021

Vec:

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

investor:	<b>Homerresidence s.r.o.</b>
stavba:	<b>„Novostavba rodinného domu s dvoma bytovými jednotkami“</b>
žiadosť zo dňa:	22.07.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Architekti T+T s.r.o., Ing. arch. Tomáš Tornyos, Ing. Marianna Pivolusková</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>máj 2021 (text časť), marec 2021, jún 2021 (grafická časť)</b>

***Predložená dokumentácia rieši:***

návrh výstavby dvojpodlažného rodinného domu, bez suterénu v k.ú. Podunajské Biskupice. Rodinný dom má dve bytové jednotky. Pôdorysne má obdĺžnikový, mierne členitý tvar s celkovými rozmermi 20,95 x 8,20 m. Zastrešenie je riešené formou valbových striech s výškou hrebeňa + 7,30 m od úrovne podlahy prízemnia ± 0,000 m.

Dopravné pripojenie rodinného domu je riešené priamo z príľahlej novonavrhovanej komunikácie v lokalite medzi ul. Hydinárska – Vinohradnícka. Statická doprava je riešená v počte 6 parkovacích miest na vlastnom pozemku, na spevnenej ploche.

**Bilančné údaje uvedené v predloženej projektovej dokumentácii:*****SO-01 Rodinný dom – parc. č.: xxxxxxxxxxxx, k.ú. Podunajské Biskupice***

výmera pozemku	727,00 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha	158,89 m <sup>2</sup>
spevnené plochy	131,20 m <sup>2</sup>
podlažná plocha	323,60 m <sup>2</sup>
<b>IZP - index zastavaných plôch</b>	<b>0,22</b>
<b>KZ - koeficient zelene</b>	<b>0,60</b>
<b>IPP - index podlažných plôch</b>	<b>0,45</b>
plocha zelene po prepočte z PD	436,91 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 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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, 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 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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

**Intenzita využitia územia:**

Parcely 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 , kód regulácie C**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				<b>RD - pozemok 600 - 1000 m<sup>2</sup></b>	<b>0,22</b>	<b>0,40</b>
				radové RD - pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m <sup>2</sup>	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.

**Vyhodnotenie ukazovateľov intenzity využitia územia vo vzťahu k ÚPN hl.m.:**

Dosahované indexy na jednotlivých riešených pozemkoch:

IZP 0,22 ... 0,22 max.- vyhovuje

IPP 0,45 ... 0,6 max. - vyhovuje

KZ 0,60... 0,40 min. - vyhovuje

Konštatujeme, že plánovaná výstavba rodinných domov z hľadiska funkčného využitia územia ako aj z hľadiska intenzity využitia územia spĺňa stanovené regulatívy v zmysle ÚPN hl. m..

*Poznámka: pre úplnosť uvádzame, že na novú komunikáciu bolo vydané stavebné povolenie. Hl. mesto SR Bratislava sa vyjadrovalo k územnému konaniu v roku 2019 vydaným súhlasným záväzným stanoviskom k investičnej činnosti „Technická infraštruktúra pre 25 RD, ul. Vinohradnícka - Hydinárska Podunajské Biskupice“ pod č. MAGS OUIK 43170/19-121974. Navrhovaná komunikácia zodpovedá komunikácii, ktorá je podľa VZN hl. mesta č. 1/2015 pomenovaná ako „Kapsičková“.*

Navrhovaný investičný 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 s dvoma bytovými jednotkami“
na parcele číslo:	xxxxxxx, xxxxxxx
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	lokalita Hydinárska - Vinohradnícka 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 dosahovania cieľov územného plánovania:**

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

**z hľadiska architektonicko – urbanistického uvádzame:**

- z hľadiska konštrukčného a prevádzkového riešenia sa navrhovaný rodinný dom s dvoma bytovými jednotkami javí ako dvojdom (každý dom s jednou bytovou jednotkou);

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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:**

#### **Požiadavky z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru:**

- v predloženej PD nie je zdokumentované dopravné napojenie na komunikáciu;
- objekt považujeme za dvojdom, keďže každá bytová jednotka má zvláštny vstup aj interiérové schodište;
- odporúčame prehodnotiť osadenie objektov na pozemku vzhľadom na:
  - riešenie statickej dopravy na vlastnom pozemku odporúčame na komunikáciu napojiť cez vjazd v šírke max. 6 m;
  - v lokalite nie je pripravená adekvátne dopravná infraštruktúra – komunikácia, chodníky pre peších. V prípade vybudovania chodníka ponechať jeho niveletu vjazdom neprerušenu (bezpečný a bezbariérový pohyb chodcov), nájazd cez nábehový obrubník;
  - ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujem na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob;

#### **požiadavky z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy:**

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;

Zámer 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 HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020/nad'alej v platnosti/ - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:**

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území, s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území;
- 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.;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu strieďať stromami;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame na fasáde objektu voľbu materiálov svetlých farieb;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav.

**UPOZORNENIE:**

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

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIIC, ODI