



**I.P.B partner – združenie podnikateľov**  
**Ing. Pavol Bobuľa – IPB**  
**Orenburská ul. č. 12700/17A**  
**821 06 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
29.07.2021                      MAGS OUIK 58292/21-434051                      Ing.arch. Záhorská/610                      08.09.2021

Vec:

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
stavba:	„ <b>RODINNÝ DOM Lýra (ZO)</b> “
žiadosť zo dňa:	29.07.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>APEX A, s.r.o., Ing. Jurij Čerňak, Ing. Miroslav Žilinský, Ing. arch. Mikuláš Dutko, Ing. Michal Letko</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>február 2021 (časť architektúra), apríl 2021 (pevnené plochy)</b>

***Predložená dokumentácia rieši:***

návrh výstavby dvojpodlažného rodinného domu, bez suterénu v k.ú. Podunajské Biskupice. Rodinný dom má jednu bytovú jednotku. Pôdorysne má tvar dvoch spojených, mierne posunutých obdĺžnikov, s celkovými rozmermi 12,61 x 12,04 m. Zastrešenie je riešené formou pultových striech s výškou hrebeňa nad 2.NP + 7,09 m od úrovne podlahy prízemia ± 0,000 m. Súčasťou rodinného domu je garáž.

Dopravné pripojenie rodinného domu je riešené priamo z príľahlej novonavrhovanej komunikácie v lokalite medzi ul. Hydinárska – Vinohradnícka. Statická doprava je riešená v počte 3 parkovacie miesta - 1 státie v garáži a 2 státi na vlastnom pozemku, na spevnenej ploche.

**Bilančné údaje uvedené v predloženej projektovej dokumentácii:**

***Rodinný dom – parc. č.: XXXXXXXXXXXXX, k.ú. Podunajské Biskupice***

výmera pozemku	490,00 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha	114,40 m <sup>2</sup>
podlažná plocha	193,15 m <sup>2</sup>
spevnené plochy	94,35 m <sup>2</sup>
plocha zelene	281,25 m <sup>2</sup>

<b>IZP - index zastavaných plôch</b>	<b>0,23</b>
<b>IPP - index podlažných plôch</b>	<b>0,39</b>
<b>KZ - koeficient zelene</b>	<b>0,57</b>

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 nezahŕňa 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**

<b>Kód regul.</b>	<b>IPP max.</b>	<b>Kód funkcie</b>	<b>Názov urbanistickej funkcie</b>	<b>Priestorové usporiadanie</b>	<b>IZP max.</b>	<b>KZ min.</b>
<b>C</b>	<b>0,6</b>	102	Málopodlažná bytová zástavba	<b>RD - pozemok 480 - 600m<sup>2</sup></b>	<b>0,25</b>	<b>0,40</b>
				RD - pozemok 600 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40
				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 riešenom pozemku / indexy stanovené v ÚPN:

IZP 0,23 / 0,25 max.- vyhovuje

IPP 0,39 / 0,6 max. - vyhovuje

KZ 0,57/ 0,40 min. - vyhovuje

Konštatujeme, že plánovaná výstavba rodinného domu 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:	„ <b>RODINNÝ DOM Lýra (ZO)</b> “
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	<b>Podunajské Biskupice</b>
miesto stavby:	<b>lokality Hydinárska - Vinohradnícka ulica</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 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 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 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 striedať 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 – OUIČ, ODI