



AVVEN s.r.o.  
Bratislavská 57  
841 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
21.07.2021                      MAGS OUIK 57801/21-468845                      Ing. Simeunovičová                      28.10.2021

Vec

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

investor:	XX X XXX
investičný zámer:	<b>Rodinný dom, Tajovského xx, pozemky parc. č. xx xxxxxxxxx k.ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>21.07. 2021, doplnenie podania 04.10.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>OBERMEYER HELIKA s.r.o., Lamačská cesta 3/B, 841 04 Bratislava, zodpovedný projektant Ing. Vladimír Valent - autorizovaný stavebný inžinier, 5868 *A1, Komplexné architektonické a inžinierske stavby</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2021</b>

**Predmetom projektovej dokumentácie** je výstavba rodinného domu na pozemku investora, prístupnom z Tajovského ulice. Príprava územia si vyžaduje búracie práce. Dva menšie rodinné domy a garáž - jestvujúce objekty na pozemku budú pred výstavbou asanované. Stavebný pozemok je svahovitý, s viacerými terénymi úrovňami a klesá smerom od ulice do záhrady. Navrhovaný rodinný dom je pôdorysného tvaru L, so skosenou hranou na nároží ulíc Tajovského a Tablicova ul., s maximálnymi rozmermi v úrovni 1.PP cca 32,97 m x 19,38 m. Má jedno podzemné podlažie čiastočne vnímateľné a dve nadzemné podlažia – pričom prvé podlažie je plnohodnotné a druhé čiastočne ustúpené - plní funkciu technického podlažia. Navrhovaný rodinný dom s jednou bytovou jednotkou bude užívaný investorom, ktorý je súčasne vlastníkom susedného objektu na Tajovského ul. č. xx. Rodinný dom Tajovského xx, bude riešený ako jeden dilatčný celok, funkčne a prevádzkovo oddelený od objektu Tajovského xx. Vstup a vjazd na pozemok je riešený z Tajovského ulice. Na 1. PP je garáž s dvomi parkovacími státiami prístupná šikmým vjazdom cez pozemok parc. č. xxxxx k.ú. Staré Mesto, ktorý je súčasťou objektu Tajovského xx. Pred vjazdom do garáže je v úrovni 1.PP spevnená plocha s možnosťou parkovania troch áut. V podzemnom podlaží sú okrem garáže i skladové priestory, technická miestnosť, bazénová technológia, SPA, sauna, spálňa, kúpeľňa, šatník a komunikačné priestory.

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN  
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE  
ČSOB: 25829413/7500

IČO  
603 481

INTERNET  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

E-MAIL  
primator@bratislava.sk

Na 1. NP sú vstupné priestory, kuchyňa so stolovaním, obývací izba, hygienické zázemie, fitness a komunikačné priestory. Toto podlažie je terasou naviazané na exteriér s možnosťou prístupu do záhrady, v ktorej je umiestnený vonkajší bazén rozmerov 17,11 x 3,20 m. V objekte je navrhnutý výťah. Rodinný dom je zastrešený plochou strechou, úroveň atiky nad 1. NP je + 4,97 m, max. výška objektu nad 2. NP (technologickým podlažím) je + 6,47 m od úrovne ± 0,000. Úroveň ± 0,00 = 230,820 m n. m. Bpv

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera riešeného územia: 1 508 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha objektom rodinného domu: 380,02 m<sup>2</sup>
- celková plocha zelene: 905,70 m<sup>2</sup>
  - z toho na teréne-sadové úpravy 752,34 m<sup>2</sup>
  - z toho započítateľná plocha- mlat 153,36 m<sup>2</sup>
- spevnené plochy: 178,76 m<sup>2</sup>
- počet bytov: 1
- počet podlaží PP/NP: 1/1+technologické podlažie
- počet parkovacích miest: 5 PM (z toho 2 PM pre RD Tajovského xx)
- koeficient zastavanosti: 0,253 (počítané z plochy 1500 m<sup>2</sup>)
- koeficient zelene: 0,60 (bez zápočtu zelene nad strešnou konštrukciou garáže)

Členenie stavby na stavebné objekty a prevádzkové súbory:

SO101 Novostavba rodinného domu, SO102 Bazén, SO103 Komunikácie a spevnené plochy, SO104 Oporné múry, SO105 Oplotenie, SO106 Príprava územia, SO111Prípojka NN, SO112 Rekonštrukcia prípojky vodovodu, SO113 Splašková kanalizácia, SO114 Dažďová kanalizácia, SO115 Rekonštrukcia prípojky plynu, SO116 Sadové úpravy, PS 101 Zdroj tepla a PS 102 Bazénová technológia.

Oplotenie bude tvorené v časti mimo oporných múrov pletivovým systémom. Oplotenie bude výšky 1,80 m od upraveného terénu.

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava pre navrhovaný RD Tajovského xx je riešená na vlastnom pozemku v celkovom počte 3 PM (2 PM v garáži, 1 PM na spevnenej ploche). Pre RD Tajovského xx sa navrhujú 3 PM, z toho 2 PM sú umiestnené pred garážou RD Tajovského xx a 1 PM v garáži RD Tajovského xx.

Dopravné pripojenie RD Tajovského xx a RD Tajovského xx bude zabezpečené spoločným vjazdom z miestnej cesty Tajovského ulica.

**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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2001, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 609/2001 zo dňa 28.06.2001, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 7/2001 (ÚPN – Z).**

Záujmové pozemky parc. č. **xx** sú v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou **sektoru č. 87.**

**SEKTOR Č. 87** - záväzné regulatívy :

**FUNKCIA:**

- **Funkčné využitie územia:**  
Prevládajúca funkcia – bývanie

Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 70% objektov sektoru. Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť

**investičný zámer: bývanie – v súlade**

- **Nepripustné funkčné využitie územia:**

Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore nepripustné.

**REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:**

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**

rodinný dom - samostatne stojaci

**investičný zámer: rodinný dom s jednou bytovou jednotkou – v súlade**

**REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:**

- **Minimálna stavebná parcela:**

rodinný dom - 8 árov

**investičný zámer: 1508 m<sup>2</sup> – v súlade**

- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: 15 árov**

- **Index zastavanej plochy objektom: 0,30**

**investičný zámer: 0,25** (počítané zo zastavanej plochy podzemnej časti objektu a z výmery 1500 m<sup>2</sup>, t.j. 380,02 m<sup>2</sup>/1500 m<sup>2</sup>;) – **v súlade**

- **Index prírodnej plochy: 0,60**

**investičný zámer: 0,60** (počítané z prírodnej plochy a zápočtu podielu zelene pri vodopriepustných chodníkoch) – **v súlade**

- **Maximálna podlažnosť:**

rodinný dom - 2 nadzemné podlažia a 1 ustúpené podlažie, alebo podkrovia

Výška zástavby musí byť prispôbena okolitej zástavbe.

**investičný zámer: 1 podzemné podlažie** (1. PP vnímateľné nad terénom) a **1 nadzemné podlažie + technologické podlažie** (menšia zastavaná plocha i menšia výška podlažia) - **v súlade**

- **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou.

**investičný zámer: navrhovaný objekt zohľadňuje uličnú čiaru z Tajovského ulice naznačené vo výkrese 003 Situácia na podklade katastrálnej mapy, M 1:250. Zo strany Tablicovej ulice je osadený ďalej od ulice, ako boli pôvodné objekty.**

**SMERNÁ ČASŤ:**

**STATICKÁ DOPRAVA:** Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom.

**investičný zámer: Vjazd do garáže je navrhnutý z Tajovského ulice do garáže na úrovni 1.PP objektu. Nad strešnou konštrukciou garáže je riešená zeleň. Zastavaná plocha objektom je počítaná z pôdorysného priemetu v úrovni 1. PP, ktorá je navrhnutá vo väčšom pôdorysnom rozsahu ako zvyšná časť stavby (nie je započítaná k zelene) – v súlade.**

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN-Z A6 uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia:**

Rodinný dom samostatne stojaci – stanovený typologický druh zástavby pre funkciu bývania v dotknutom sektore č. 87.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN-Z A6 na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie:	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia regulatívy určené ÚPN-Z
- výmera záujmového územia:	1508,00 m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	380,02 m <sup>2</sup>	IZP = 0,25	IZP <sub>max.</sub> = 0,30
- celková zeleň:	905,70 m <sup>2</sup>	KZ = 0,60	KZ <sub>min</sub> = 0,60

Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na riešené územie nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté územie a sektor.

Umiestnenie rodinného domu na pozemku rešpektuje uličnú čiaru vymedzenú existujúcou zástavbou a svojou podlažnosťou a celkovou výškou nedosahuje výšku susedných a okolitých rodinných domov.

**Predložený investičný zámer spĺňa záväznú regulatívu funkčného využitia a priestorového usporiadania územia, ktoré pre sektor č. 87 stanovuje Územný plán zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6.**

**Hlavné mesto SR Bratislava  
S Ú H L A S Í**

so stavbou:	<b>Rodinný dom, ul. Tajovského xx, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>XX XXXXXXXX</b>
v katastrál. území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Tajovského ulica, Bratislava</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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženej projektovej dokumentácie – ako rodinný dom samostatne stojaci, oddielatovaný od RD na Tajovského ul. č. xx
- ku kolaudácii objektu preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav v predloženom rozsahu (podľa výkresu č. 005 Situácia záujmového územia – zeleň, spevnené plochy, M 1:250)

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR 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 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;
- ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:
  - všetky aj spevnené povrchy na pozemku odporúčame realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržovanie zrážkovej vody v území;

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia odporúčame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- 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:

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného 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 projektovú dokumentáciu sme si ponechali

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 1 x potvrdené: 003. Situácia na podklade katastrálnej mapy, M 1:250; 005. Situácia záujmového územia – zeleň, spevnené plochy, Pôdorys 1. PP – zastavaná plocha, Pôdorys 1.NP, Rezy,  
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 003. Situácia na podklade katastrálnej mapy, M 1:250; 005. Situácia záujmového územia – zeleň, spevnené plochy, Pôdorys 1. PP – zastavaná plocha, Pôdorys 1.NP, Rezy,  
Magistrát ODI, archív;