



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

ARTPLAN spol. s r. o. -

Ing. Oľga Szabóová

Karadžičova 27

811 08 Bratislava

Váš list
zo dňa **29.09.2021**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 41183/2022-
188535**

Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňska
+421 2 59356 294**

V Bratislave
22.04.2022

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Strmé sady s.r.o., Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava v zastúpení spoločnosťou ARTPLAN spol. s r.o. – Ing. Oľga Szabóová, Karadžičova 27, 811 08 Bratislava
investičný zámer:	„Rodinné domy Strmé sady“ - Bratislava- Dúbravka, pozemky reg. „C“ KN parc. č. 772, 771, 770/1 a 770/2, k.ú. Dúbravka
žiadosť zo dňa:	29.09.2021, doplnená 25.10.2021, 14.03.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ECKHARDT s.r.o., Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Martin Eckhardt, autorizovaný architekt 2273 AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2021, revízia 03/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu dvoch rodinných dvojdomov R2D A a R2D B. Záujmové pozemky sú umiestnené kolmo na ulicu Strmé sady s celkovým prevýšením cca 20 metrov. V súčasnosti sa na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 771, k.ú. Dúbravka nachádza rodinný dom v značne zdevastovanom stave, ktorý bude asanovaný. Pozemky prislúchajúce k pôvodnému RD boli využívané ako záhrada s vinohradom, ktorá je v súčasnej dobe neudržiavaná a zarastená náletovou vegetáciou.

Rodinný dvojdom A (R2D A)

Rodinný dvojdom pozostáva z dvoch dilatčne oddelených častí A1 a A2 obdĺžnikových pôdorysov, ktoré sú osadené kolmo na seba s odstúpením časti A1 o 1,35 m od vonkajšej hrany časti A2 v smere od ulice.

Výškové osadenie dvojdomu je na úrovni 1.NP ± 0,000 = 250,20 m n.m. B.p.v.

Stavba je členená na nasledovné stavebné objekty:

- SO-01 Rodinný dvojdom A
- SO-03 Krytý vjazd
- SO-04 Rekonštrukcia vodovodnej prípojky
- SO-05 Rekonštrukcia kanalizačnej prípojky
- SO-06 Elektrická prípojka

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

SO-07 Dažďová kanalizácia
SO-08 Oplotenie
SO-09 Oporné múry
SO-10 Sadové úpravy
SO-11 Geotechnika – Paženie stavebnej jamy

R2D A1 má dve podzemné podlažia a dve nadzemné podlažia. Pozostáva z jednej 4-izbovej bytovej jednotky A1. V nadzemnej časti má obdĺžnikový pôdorys rozmerov 6,5 x 7,62 m. Zastrešenie tejto časti objektu je navrhované plochou strechou s max. výškou plochy strechy + 6,000 m = 256,20 m n.m. B.p.v. Nad plochou strechou je navrhnutá rámová konštrukcia, vytvárajúca optický dojem podkrovia.

R2D A2 má dve podzemné podlažia, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Pozostáva z troch 3-izbových bytových jednotiek umiestnených jednotlivo v nadzemných podlažiach a v podkroví. Bytová jednotka A2 na 1.NP, bytová jednotka A3 na 2.NP a bytová jednotka A4 v podkroví. V úrovni 1.NP má objekt obdĺžnikový pôdorys rozmerov 14,6 x 7,8 m. Zastrešenie tejto časti objektu je navrhované sedlovou strechou s max. výškou hrebeňa na kóte +11,45 m = 261,65 m n.m. B.p.v. a výškou rímsy na kóte +7,5 m = 257,70 m n.m. B.p.v.

Rodinný dvojdom B (R2D B)

Rodinný dvojdom tvoria dve dilatačne oddelené časti B1 a B2. Súčasťou objektivej skladby R2D B je aj objekt samostatnej podzemnej garáže.

Výškové osadenie dvojdomu je na úrovni 1.NP ± 0,000 = 257,600 m n.m. B.p.v.

Stavba je členená na nasledovné stavebné objekty:

SO-02 Rodinný dvojdom B
SO-03 Krytý vjazd
SO-04 Rekonštrukcia vodovodnej prípojky
SO-05 Rekonštrukcia kanalizačnej prípojky
SO-06 Elektrická prípojka
SO-07 Dažďová kanalizácia
SO-08 Oplotenie
SO-09 Oporné múry
SO-10 Sadové úpravy
SO-11 Garáž
SO-12 Geotechnika – Paženie stavebnej jamy

R2D B1 má dve podzemné podlažia a dve nadzemné podlažia. Pozostáva z troch bytových jednotiek. Byt B1 je 4-izbový a je navrhovaný na 2.PP a 1.PP. Byt B2 je 3-izbový a je navrhovaný na 1.NP. Byt B3 je 3-izbový a je navrhovaný na 2.NP. Na úrovni 1.PP je navrhovaná technická miestnosť prevádzkovo prislúchajúca k tejto časti RD. V nadzemnej časti má objekt obdĺžnikový pôdorys rozmerov 9,6 x 8,8 m. Zastrešenie tejto časti objektu je navrhované plochou strechou s max. výškou plochy strechy + 6,000 m = 263,60 m n.m. B.p.v. Nad plochou strechou je navrhnutá rámová konštrukcia, vytvárajúca optický dojem podkrovia.

R2D B2 má štyri podzemné podlažia, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Pozostáva z troch bytových jednotiek umiestnených jednotlivo v nadzemných podlažiach a v podkroví. 4-izbová bytová jednotka B4 na 1.NP, 4-izbová bytová jednotka B5 na 2.NP a 3-izbová bytová jednotka B6 v podkroví. V podzemných podlažiach sú navrhované komunikačné priestory, výťah a pivničné kobky. V nadzemnej časti má táto časť objektu pôdorys v tvare písmena "L" s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 13,57 x 10,30 m. Zastrešenie tejto časti objektu

je navrhované sedlovou strechou s max. výškou hrebeňa na kóte +12,13 m = 269,73 m n.m. B.p.v. a výškou rímsy na kóte +7,47 m = 265,070 m n.m. B.p.v.

Dopravné napojenie obidvoch rodinných dvojdomov je z ulice Strmé sady. Ulica Strmé sady je v súčasnosti jednopruhovú slepú obojsmernú komunikáciu bez možnosti výhybne a otočne na jej konci. Cestná komunikácia bude v celej dĺžke pozemku parc. č. 772 rozšírená z 3,2 m na 5 m, v dôsledku čoho sa vytvorí potrebná výhybňa a vznikne priestor aj pre otočnú.

Nároky statickej dopravy pre objekt R2D A sú pokryté v počte 5 parkovacích miest v úrovni 1.PP a 1.NP v časti objektu RDA2. Štyri parkovacie miesta sú riešené prostredníctvom dvojúrovňových zakladačov. Ďalšie štyri miesta pre objekt R2D A sú zabezpečené v objekte SO – 11 - garáž, taktiež formou dvojúrovňových zakladačov.

Nároky statickej dopravy pre objekt R2D B sú pokryté v objekte SO-11 garáž v celkovom počte 12 parkovacích miest, systémom trojúrovňových zakladačov. Celkovo je v objekte podzemnej garáže navrhnutých 16 parkovacích miest. Vjazd do garáže je navrhovaný krytou rampou z ulice Strmé sady. Úroveň podlahy garáže pred zakladačmi je na kóte 246,00 m n.m, v mieste zakladačov je na kóte 243,200 m n.m. (dvojúrovňový zakladač) a na kóte 242,650 m n.m. (trojúrovňový zakladač). Objekt garáže má jedno podzemné podlažie, kompletne zasypané pod terénom.

Napojenie objektov na verejné rozvody pitnej vody bude prostredníctvom zrekonštruovanej vodovodnej prípojky DN 50.

Splaškové vody budú z objektov odvádzané do verejnej kanalizácie jestvujúcou zrekonštruovanou prípojkou DN 150.

Časť zrážkových vôd bude zachytená v akumuláčnej nádrži s objemom 3 m³, odkiaľ budú prečerpávané ČS výtlakom do spoločného vsakovacieho zariadenia s objemom 21,3 m³, pre obidva rodinné dvojdomy na pozemku stavebníka.

Objekty budú napojené na verejné rozvody NN káblovou prípojkou.

Vykurovanie objektov bude zabezpečené prostredníctvom tepelných čerpadiel.

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

- celková výmera záujmového územia:	2088,00 m²
z toho vo funkč. ploche 102	1193,00 m²
vo funkč. ploche 1203	895,00 m²

R2D A

- plocha pozemku pre výpočet ukazovateľov:	520,00 m²
- zastavaná plocha:	155,40 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	363,40 m²
- zeleň:	
na teréne:	154,10 m²
nad podzemnými konštrukciami:	102,91 m²
započítateľná zeleň:	215,60 m²
- spevnené plochy:	103,80 m²
- počet bytov A1/A2:	1/3
- počet podlaží PP/NP:	
-R2DA1	2/2
-R2DA2	2/2+ podkrovia
- počet parkovacích miest:	5 (4 PM v objekte garáže pri R2DB)

R2D B

- plocha pozemku pre výpočet ukazovateľov:	673,00 m²
- zastavaná plocha:	201,60 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	494,00 m²

- zeleň:	
na teréne:	136,30 m²
nad podzemnými konštrukciami:	249,00 m²
započítateľná zeleň:	312,30 m²
- spevnené plochy:	79,40 m²
- počet bytov B1/B2:	3/3
- počet podlaží PP/NP:	
-R2B1	2/2
-R2B2	4/2 + podkrovie
- počet parkovacích miest:	12 + 4 PM pre R2DA

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú Vami uvádzané **záujmové pozemky, stanovuje ÚPN nasledovné funkčné využitia územia:**

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie** (pozemky parc. č. 772, 771 a cca 2/3 plochy pozemku parc. č. 770/2).
- **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie 1203 (cca 1/3 plochy pozemku parc. č. 770/2 a pozemok parc. č. 770/1), stabilizované územie.

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 požiarňu 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.

Nepripustné: 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.

Funkčné využitie územia:

Záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: záhrady a stavby pre individuálnu rekreáciu

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä – zeleň líniovú a plošnú, zeleň krajinnú a ekostabilizačnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, vodné plochy, nádrže, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, kompostárne viazané na funkciu, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Zájmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré územný plán definuje ako **stabilizované**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach vo vonkajšom meste:

vo vonkajšom meste sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej

zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- Predmetné stavby z funkčného hľadiska sú rodinnými domami, ktoré sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy č.102, stabilizované územie.
- V časti pozemkov, ktorých funkčné využitie je územným plánom definované ako záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, sa stavby nenavrhujú.
- Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

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

posúdenie pre objekt R2D A

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	520,00 m ²		
- zastavaná plocha:	155,40 m ²	IZP = 0,298	IZP_{priem} = 0,313
- podlažná plocha (NP):	363,40 m ²	IPP = 0,698	IPP_{priem} = 0,494
- započítateľná zeleň:	215,60 m ²	KZ = 0,41	

posúdenie pre objekt R2D B

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	673,00 m ²		
- zastavaná plocha:	201,60 m ²	IZP = 0,299	IZP_{priem} = 0,313
- podlažná plocha (NP):	494,00 m ²	IPP = 0,734	IPP_{priem} = 0,494
- započítateľná zeleň:	312,30 m ²	KZ = 0,46	

- **Navrhované stavby rodinných dvojdomov R2D A a R2D B nenarúšajú charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektujú hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektujú existujúcu uličnú čiaru a okolitú zástavbu. Ukazovateľ intenzity využitia záujmového pozemku IZP dosahuje porovnateľnú hodnotu s jeho priemernou hodnotou vo funkčnej ploche. Index podlažných plôch je porovnateľný s hodnotami tohto ukazovateľa pri jestvujúcich objektoch s vyššou intenzifikáciou záujmového pozemku (rozpätie IPP vo funkčnej ploche je cca 0,05 – 0,676). Navrhovaná podlažnosť rodinných dvojdomov je v súlade s podlažnosťou rodinných definovanou zákonom č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Uvažovaný 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:	„Rodinné domy Strmé sady“
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	772, 771, 770/1 a 770/2
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	ul. Strmé sady

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí 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:

- ku kolaudácii stavby bude preukázané, že každá z častí dvojdomov A1 a A2 pri objekte R2D A a B1 a B2 pri objekte R2D B bude tvoriť konštrukčne a prevádzkovo samostatný celok a v každej zo štyroch oddielovaných celkov nebude riešených viac bytových jednotiek/BJ ako je uvedené v projektovej dokumentácii, t. j. 1 BJ pri objekte A1 a 3 BJ pri objektoch A2, B1 a B2;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu na susedné pozemky;

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, 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 tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia 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 na 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;
- 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;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

UPOZORNENIE:

Dňa 09.02.2018 bolo pod č. MAGS OUIK 57978/17-458987 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru: „Obytný dom Strmé sady“, v ktorom bol na záujmovom území riešený objekt bytového domu.

Predmetné záväzné stanovisko nahrádza pôvodné záväzné stanovisko č.: MAGS OUIK 57978/17-458987 zo dňa 09.02.2018, nakoľko v zmysle § 140b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých hlavné mesto, ako dotknutý orgán vychádzalo.

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 záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 2 x dokumentácia
potvrdené výkresy: situácia R2D A a situácia R2D B

Co: MČ Bratislava – Dúbravka
potvrdené výkresy: situácia R2D A a situácia R2D B
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor