



Váš list č./zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
03.12. 2019                      MAGS OUIK 60904/19-511856                      Ing. arch. Brezníková/218                      05.03. 2020

Vec

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Novostavba rodinného domu“ – Hrachová ul. - parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	05.12. 2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie/stavebná časť
spracovateľ dokumentácie:	- GP: DEVLEV BUILDINGS s.r.o., Klemensova 15 811 09 Bratislava - zodpovedný projektant: Ing. Ronald Gálik, autorizovaný st. inžinier SKSI/reg. č. 1722*Z*1
dátum spracovania dokumentácie:	02/2019

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu rodinného domu na Hrachovej ul..

Riešené územie je situované vo východnej časti bloku rodinných domov vymedzenom ulicami Mierová a Hrachová/k.ú. Ružinov. V súčasnosti sa v severnej časti riešeného územia/pozemok parc. č. XXXXXXXXXXXXXXX, nachádza rodinný dom so zastavanou plochou 180 m<sup>2</sup>.

Navrhovaný objekt SO.01 je situovaný v južnej časti riešeného územia/pozemok parc. č. XXXX, XXXXXX, s hlavným vstupom od komunikácie Hrachová. Rodinný dom je riešený ako samostatne stojaci objekt s dvomi nadzemnými podlažiami, bez podpivničenia, zastrešený plochou strechou/výška atiky +6,905 m, sklon 2°. Pôdorysné rozmery max. 18,67 x 2,45 m/tvar písmena L, úžitková plocha 1. NP: 125,79 m<sup>2</sup>, 2. NP: 120,47 m<sup>2</sup>, obostavaný priestor: 1 143,19 m<sup>3</sup>.

*Členenie stavebných objektov:* SO.01 Rodinný dom, SO.02 Spevnené plochy, SO.03 Inžinierske siete (elektrická sieť, splašková kanalizácia, domový rozvod vody a domový rozvod plynu).

*Riešenie dopravného vybavenia:* Pre účely stavby sa zabezpečujú 3 parkovacie miesta. Pripojenie stavby sa rieši na priľahlú Hrachovu ul..

*Plošné bilancie a hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia/indexy, uvedené v predloženej dokumentácii:*

- výmera riešeného územia (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx): 887,12 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha celkom: 342,39 m<sup>2</sup>; IZP = 0,39, z toho: navrhovaný RD/SO.01: 161,81 m<sup>2</sup>; pôvodný RD: 180,57 m<sup>2</sup>; IZP = 0,2
- podlažná plocha celkom: 504,19 m<sup>2</sup>; IPP = 0,57, z toho: navrhovaný RD/SO.01: 323,62 m<sup>2</sup>; pôvodný RD: 180,57 m<sup>2</sup>; IPP = 0,2
- výmera zelene: 295,52 m<sup>2</sup>; KZ = 0,33 (súčasný stav: 571,19 m<sup>2</sup>; KZ = 0,64)
- výmera spevnených plôch: 249,21 m<sup>2</sup> (súčasný stav: 135,82 m<sup>2</sup>)
- indexy/dotknutá funkčná plocha č. 102 (súčasný stav): výmera: IZP = 0,29; IPP = 0,45

**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:**

*Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.*

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok v k.ú. Ružinov/parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxx, územný plán stanovuje:

• Funkčné využitie územia:

**OBYTNÉ 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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

• Intenzita využitia územia:

Riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter stabilizovaného územia zásadne nemení.

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.*

*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).*

Posudzovaná novostavba rodinného domu na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Ružinov, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy číslo 102.

Stavba rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy.

Z hľadiska dosahovaných hodnôt ukazovateľov intenzity využitia riešeného pozemku posudzovaný zámer intenzifikuje záujmový pozemok vo vyššej miere ako okolité objekty vo funkčnej ploche. Zvýšené hodnoty IZP a IPP oproti priemernej hodnote boli vyhodnotené ako prípustné s ohľadom na postupnú transformáciu predmetného územia na intenzívnejšiu dostavbu a prestavbu existujúcich rodinných domov prispôbenú mestskému charakteru bývania.

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“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	<b>Ružinov, Bratislava II</b>
miesto stavby:	<b>Hrachová ul.</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 urbanisticko-architektonického riešenia:**

- spevnené plochy/parkovacie miesta, realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárnicami;

**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 budúcich majetkovoprávných 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.

**Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava odporúča:**

- Plochú strechu na objekte rodinného domu/SO.01, v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačnú strechu, nepochôdznu strechu ako extenzívnu (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdznu (strešná terasa) ako tzv. intenzívnu vegetačnú strechu (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

**UPOZORNENIE:**

- komunikačný systém zabezpečujúci obsluhu územia (Hrachova ul.) nemá dostatočné šírkové parametre, vhodné technické vyhotovenie, absentujú chodníky.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky 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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta Slovenskej republiky 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 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.

Projektovú dokumentáciu/paré č. 4, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy:** projektová dokumentácia/paré č. 5  
potvrdený výkres č. 01 Situácia/M 1:250, 2xA4

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov/SÚ + potvrdený výkres č. 01 Situácia/M 1:250, 2xA4  
Magistrát – ODI, OUIČ/archív