



Váš list č./zo dňa 19.02.2020      Naše číslo MAGS OUIK 44429/20-80200      Vybavuje/linka Ing. arch. Pipiška/413      Bratislava 07.04.2020

Vec

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Rodinný dom K“, rekonštrukcia a prístavba parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Gruzínska ulica, k.ú. Ružinov
žiadosť zo dňa:	19.02.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	Územné konanie
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Blažej Bánó, reg. č. 1816 AA
dátum spracovania dokumentácie:	Október 2019

**Predložená dokumentácia rieši** rekonštrukciu a prístavbu jestvujúceho sčasti podpivničeného rodinného domu s dvomi nadzemnými podlažiami osadený na rovinatom teréne, ktorý v súčasnosti tvorí s identickým zrkadlovým susedným objektom dvojdom. Prestavbou a rozšírením o dvojpodlažnú hmotu s plochou nepochôdnou strechou vznikne konštrukčne prepojený celok, ktorý sa prispôsobí priestorovými kapacitami dnešným štandardom rezidenčného bývania. Statická doprava bude zabezpečená tromi parkovacími miestami na spevnenej ploche, čiastočne prekrytej navrhovaným prístreškom.

***Plošné bilancie a indexy posudzovanej stavby uvedené v predloženej PD***

celková plocha pozemku      405 m<sup>2</sup>  
zastavaná plocha RD      113,8 m<sup>2</sup>  
spevnené plochy      119,2 m<sup>2</sup>  
plocha zelene      164,2 m<sup>2</sup>  
  
index podlažných plôch (IPP)      0,56  
index zastavaných plôch (IZP)      0,28  
koeficient zelene (KZ)      0,40

**Vyhodnotenie priemerných indexov určených na základe prepočtu celej funkčnej plochy**

index podlažných plôch (IPP)      0,49  
index zastavaných plôch (IZP)      0,26

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 pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx v k.ú. Ružinov, je stanovené **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 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 **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, pristavieb, 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je 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. Táto úloha musí byť jednoznačne 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).

## Hodnotenie

Navrhovaná rekonštrukcia a prístavba rodinného domu na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Ružinov, spĺňa reguláciu funkčného využitia územia. Návrh svojou funkciou, podlažnosťou, maximálnou výškou objektu, zastavanou plochou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Navrhovaná miera využitia záujmového pozemku: index podlažných plôch (IPP)=0,56, index zastavaných plôch (IZP)=0,28 a koeficient zelene (KZ)=0,40, korešponduje so súčasnou mierou využitia územia záujmovej časti funkčnej plochy (IPP=0,49, IZP=0,26).

Uvažovaný 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 K“ rekonštrukcia a prístavba</b>
na parcele číslo:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>Gruzínska 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 dopravného vybavenia:**

- súčasťou stavby, ktoré súvisia so spevnenou plochou určenou pre parkovanie (oplotenie pri Gruzínskej ul., šírka posuvnej brány a ost.) žiadame riešiť dispozične a v odpovedajúcich parametroch tak, aby bolo využitie spevnenej plochy pre tri osobné automobily reálne. Uvedené žiadame preukázať ku kolaudácii stavby rodinného domu.

#### **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 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

#### **Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území
- ploché strechy na objektoch riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav
- 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.

### **UPOZORNENIE**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR 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 nadobudne 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.

Dokumentáciu, časť Architektúra 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Príloha:** potvrdená situácia  
3x dokumentácia

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIIC/archív, ODI