



PRESS & BURG Consulting s.r.o.  
Hrobákova 1  
851 02 Bratislava

Váš list č./zo dňa 28.10.2020 Naše číslo MAGS OUIIC 62549/20-457344 41206/21 Vybavuje/linka Ing. arch. Pipiška/413 Bratislava 09.04.2021

Vec

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

investor:	XX
investičný zámer:	„DOSTAVBA RODINNÉHO DOMU PRIEVOZ“ C-KN XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Ružinov
žiadosť zo dňa:	28.10.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Zelman, reg. č. 1623 AA
dátum spracovania dokumentácie:	september 2020

**Predložená dokumentácia rieši** dostavbu nepodpivničeného rodinného domu na mieste existujúceho skladu a krytej terasy učených na asanáciu. Objekt má po dostavbe dve nadzemné podlažia s plochou strechou a pultovým zakončením, napojený spoločnou nosnou stenou na existujúci dvojpodlažný rodinný dom so sedlovou strechou. Statická doprava po dostavbe je zabezpečená piatimi parkovacími miestami na vonkajšej spevnenej ploche. Tri existujúce miesta sú radené za sebou, s dopravným prístupom zo Šťastnej ulice a dve navrhované s radením vedľa seba, dopravne prístupné z Rovnej ulice.

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

celková plocha stavebníka 524 m<sup>2</sup>  
(parcely xxxxxxxxxx)

celková zastavaná plocha 190,21 m<sup>2</sup>  
celková spevnená plocha 115,21 m<sup>2</sup>  
celková plocha zelene 218,58 m<sup>2</sup>  
celková podlažná plocha 380,42 m<sup>2</sup>

index podlažných plôch (IPP) 0,72  
index zastavaných plôch (IZP) 0,36  
koeficient zelene (KZ) 0,41

**Vyhodnotenie priemerných indexov určených na základe prepočtu celej funkčnej plochy 102**

index podlažných plôch (IPP) 0,54  
index zastavaných plôch (IZP) 0,35  
koeficient zelene (KZ) 0,49

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 vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“):**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č.: xxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Ružinov, je stanovené **funkčné využitie územia**:

- **obytné územie** - **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, 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.**

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).

Uvažovaný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06.

### Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„DOSTAVBA RODINNÉHO DOMU PRIEVOZ“
na parcelách číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Šťastná ulica

#### Odôvodnenie

- Návrh dvojpodlažnej dostavby z ulice Rovná v priestore predzáhradky na mieste jednopodlažného skladu nerespektuje charakteristické princípy stabilizovaného územia, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do lokality neprijateľný hmotovo-priestorový kontrast.
- Osadenie objektu na hranici pozemku zo strany Rovnej ulice narúša stavebnú čiaru zástavby rodinných domov, a tým výrazne mení charakter stabilizovaného územia
- Riešenie statickej dopravy na verejnej komunikácii v mieste verejnej zelene je neprípustné.

#### 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 žiadame 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 – **Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy**, ktoré sú naďalej aktuálne:
  - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy nepochôdzne ako extenzívnych),
  - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu – prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území,
  - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu,
  - 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.
  - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame na fasáde objektu voľbu materiálov svetlých farieb,
  - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať ich ako vegetačné fasády

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 sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
Magistrát – OUIIC/archív, ODI