



Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
27.04.2021 MAGS OUIK 51630/21-359366 Ing. arch. Pipiška/413 31.05.2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX XX
investičný zámer:	„Rodinný dom“, k.ú. Ružinov
žiadosť zo dňa:	27.04.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ján Škotta, reg. č. 1975 AA
dátum spracovania dokumentácie:	február 2021

Predložená dokumentácia rieši zmenu stavby nepodpivničeného rodinného domu pred dokončením s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím, ktoré je ukončené sedlovou strechou. Zmena stavby pred dokončením zahŕňa zmenu veľkosti stavebných otvorov, fasádny obklad, posun dverí a zmenu sedlovej strechy na plochú. Rodinný dom je osadený na rovinnom teréne na Štedrej ulici v k.ú. Ružinov. Statická doprava je riešená tromi parkovacími miestami na vonkajšej spevnenej ploche.

Plošné bilancie a indexy posudzovanej stavby uvedené v predloženej PD

celková plocha pozemku 749 m²
(parcely xxxxxxxx)

zastavaná plocha RD 164,70 m²
spevnená plocha 92,38 m²
plocha zelene 491,92 m²
celková podlažná plocha neuvadené
(podľa výpočtu z údajov v PD podlažná plocha cca 273,46 m²)

index podlažných plôch (IPP) neuvadené
(podľa výpočtu z údajov v PD predstavuje IPP = 0,37)

index zastavaných plôch (IZP) 0,22
koeficient zelene (KZ) 0,66

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.: xxxxxxxxxxxx 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 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 nezahŕňa 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 **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému využitiu **pre vnútorné mesto**:

kód regulácie C, Ružinov

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600 – 1000 m²	0,22	0,40
				radové RD – pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, prípadne jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, prípadne jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Hodnotenie

Navrhovaná zmena stavby pred dokončením rodinného domu v k.ú Ružinov sa nachádza vo funkčnej ploche *málopodlažná zástavba obytného územia* a patrí ako rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Objekt svojou funkciou, podlažnosťou, maximálnou výškou, zastavanou plochou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Miera využitia záujmových pozemkov: index podlažných plôch (IPP)=0,37, index zastavaných plôch (IZP)=0,22 a koeficient zelene (KZ)=0,66 je v súlade z hľadiska stanovenej regulácie intenzity využitia územia (IPP max.=0,6, IZP max.=0,22, KZ min.=0,40).

Uvažovaný zámer **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 S Ú H L A S Í

so zmenou stavby pred dokončením:	„Rodinný dom“
na parcelách číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Štedrá ulica

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 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

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

UPOZORNENIE

Súčasný šírkový usporiadanie Štedrej ul. nemá normové parametre, v súbehu absentujú chodníky. Územno – plánovací podklad, resp. územno – plánovacia dokumentácia zonálnej úrovne, ktorá by riešila koncepciu dopravy v území, a tým aj územné nároky na prípadnú dostavbu a rozšírenie Štedrej ulice, nie sú spracované.

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, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojeniu), resp. úprave alebo zrušeniu existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť je potrebné pre územné konanie doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto v záujme dosahovania cieľov územného plánovania žiada, aby bol každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorý mení jej hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby, predložený na posúdenie súladu s územným plánom a vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta.

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

Príloha: potvrdený výkres č.1 Situácia – koordinačná

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdený výkres
Magistrát – OUIC/archív, ODI