



Váš list č./zo dňa 20.01. 2020 Naše číslo MAGS OUIK 42053/20-48176 Vybavuje/linka Ing. arch. Brezníková/218 Bratislava 21.02. 2020

Vec

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

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| investor:                            | XX   |
| investičný zámer:                    | „Rodinný dom“ – novostavba, Edisonova xx<br>- parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, Bratislava II   |
| žiadosť zo dňa:                      | 21.01. 2020, doplnenie podania 17.02. 2020   |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie   |
| druh podanej dokumentácie:           | projekt pre územné rozhodnutie   |
| spracovateľ dokumentácie:            | - Odysea-Projekt s.r.o., Popradská 58/B, Košice<br>- zodpovedný projektant: Ing. Ladislav Komjáthy,<br>autorizovaný stavebný inžinier/reg. č. 5022*SP*I1 |
| dátum spracovania dokumentácie:      | 01/2019  |

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu rodinného domu s 1 bytovou jednotkou.

Riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx s výmerou 265 m<sup>2</sup>, sa nachádza v bloku rodinných domov v JV časti Edisonovej ulice/k.ú. Trnávka. V súčasnosti sa na riešenom pozemku nachádza pôvodný rodinný dom/v nevyhovujúcom stavebno-technickom stave, ktorý bude asanovaný v celom rozsahu.

Navrhovaný rodinný dom je riešený ako 2-podlažný objekt zastrešený plochou strechou/výška atiky +6,475 m. Osadený je na celú šírku pozemku/8 m, v dotyku so susednými stavbami rodinných domov. Pôdorys 2.NP (17,14 x 6,75 m) v prednej časti stavby presahuje 4,45 m pôdorys prízemia, a je užší ako pôdorys prízemia o 1,25 m.

Statická doprava sa zabezpečuje pre 2 automobily na ploche pod presahom 2. podlažia. Dopravný prístup je riešený z Edisonovej ulice, cez existujúci chodník.

*Plošné bilancie posudzovanej stavby a hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia uvedené v predloženej dokumentácii spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. Ladislav Komjáthy, 01/2019):*

*a) riešený pozemok:*

- celková výmera riešeného pozemku (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx): 265,00 m<sup>2</sup>
  - zastavaná plocha: 131,56 m<sup>2</sup>, IZP = 0,49
  - spevnené plochy: 32,15 m<sup>2</sup>, z toho: zatrávňovacie tvárnice/20,15 m<sup>2</sup> + terasa/12,00 m<sup>2</sup>
  - plocha zelene: 101,29 m<sup>2</sup>, KZ = 0,38
  - podlažná plocha: 217,22 m<sup>2</sup>, IPP = 0,82
  - úžitková plocha: 170,03 m<sup>2</sup>, z toho 1.NP: 79,30 m<sup>2</sup>; 2.NP: 90,73 m<sup>2</sup>
  - obytná plocha: 95,36 m<sup>2</sup>
  - obostavaný priestor: 1 303,17 m<sup>3</sup>
- b) *dotknutá funkčná plocha (územie vymedzené ul. Edisonova–Pri zvonici–Táborská–Galvaniho):*
- celková výmera FP: 10 133,5 m<sup>2</sup>
  - IZP/priemer. = 0,51, IPP/priemer. = 0,92

**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 je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx/k.ú. Trnávka, 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 nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

- Intenzitu využitia územia:

Riešený pozemok 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 územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä **charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia**, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné *vo vnútornom meste*, kde 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 rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

- Riešenie dopravného vybavenia:

Doložené riešenie statickej dopravy nie je plne v súlade s aktuálne platnou STN 736110 – Z2, navyše výpočet nárokov je nekorektný. Pre stavbu rodinného domu je potrebné zabezpečiť 3 stojiská v skladbe 2 stojiská dlhodobé, 1 stojisko krátkodobé (pre návštevy).

Na základe uvedeného so stavbou rodinného domu **súhlasíme** za predpokladu dodržania podmienky z hľadiska riešenia dopravného vybavenia, uvedenej v stanovisku.

Posudzovaná novostavba rodinného domu na Edisonovej ul. č. 22/k.ú. Trnávka, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu. Návrh rešpektuje charakteristický obraz a proporcie zástavby v dotknutej stabilizovanej funkčnej ploche so stanoveným funkčným využitím: *málopodlažná zástavba obytného územia*. Navrhovaná miera využitia riešeného pozemku korešponduje so súčasnou mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy.

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: | <b>Rodinný dom</b>                        |
| na parcele číslo:     | <b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>             |
| v katastrálnom území: | <b>Trnávka</b>                            |
| miesto stavby:        | <b>Edisonova ul. č. xx, Bratislava II</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 riešenia dopravného vybavenia:**

- v súlade s STN 73 6110 - Z2 žiadame zabezpečiť pre účely rodinného domu 3 stojiská. Chýbajúce tretie stojisko pripúšťame (za súhlasu MČ Bratislava – Ružinov) umiestniť v zadnej časti pozemku - parc. č. xxxxxx. S ohľadom na šírkové parametre prístupovej komunikácie k tejto časti pozemku však požadujeme dispozičné riešenie stojiska (vrátane súčastí ako je oplotenie, brána...) navrhnuť tak, aby bolo reálne využiteľné.

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- tretie stojisko pre OA/situované v zadnej časti pozemku, riešiť formou pásov so zatravnovacích tvárnic;

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

- Plochú strechu na objekte rodinného domu 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:

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.

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

Hlavné mesto SR 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.

Projektovú dokumentáciu/1x, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy:** potvrdené výkresy: č. C-02 Situácia – zastavanosť/M 1:200, 2A4; č. D-03 Rez A a B/A4

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov/Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. C-02 Situácia zastavanosť/M 1:200, 2xA4; č. D-03 Rez A a B/1xA4 –  
Magistrát – ODI, OUIČ/archív