



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
13.06.2019                      MAGS OUIK 48006/2019-367102                      Ing. Kuchtová/225                      08.08.2019

Vec

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

investor:	XX
investičný zámer:	<b>Rekonštrukcia a prístavba jestvujúcej stavby rodinného domu</b>
žiadosť zo dňa:	<b>13.06.2019</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Alexander Németh č. oprávnenia 0484 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>jún 2019</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** rekonštrukciu a prístavbu jestvujúcej stavby rodinného domu. Na uličnej čiare sa obnoví pôvodná murovaná fasáda jestvujúceho rodinného domu s tradičnou fasádou v duchu pamiatkovej zóny. Prístavba spočíva vo vybudovaní dvoch bytových jednotiek a je smerovaná do hĺbky parcely. Rekonštrukciou objektu a prístavbou dvoch bytových jednotiek vznikne konštrukčne prepojený celok – rodinný dom s tromi bytovými jednotkami. Bytové jednotky sú prepojené spoločnou chodbou. Rodinný dom obsahuje tri prepojené hmoty obdĺžnikového tvaru. Celkové rozmery rodinného domu sú 61,27 x 15,03 m. Objekt je zastrešený sedlovými a valbovými strechami. Statická doprava je zabezpečená v garáži (2 PM) a na spevnenej ploche pred garážou (1 + 4 PM) s dopravným prístupom s jestvujúcim vjazdom z priľahlej miestnej komunikácie Balkánska ulica.

***Bilancie deklarované v PD***

celková výmera pozemku	1444 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha	360,4 m <sup>2</sup>
spevnené plochy	196,7 m <sup>2</sup>
plocha zelene	886,9 m <sup>2</sup>

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

Predmetné územie sa nachádza v území, pre ktoré bol schválený **Územný plán zóny - Pamiatková zóna Rusovce**. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je Mestská časť Bratislava – Rusovce. Objekt kaštieľa s príslušným parkom sa nachádza v regulačnom bloku:

- **polyfunkčné využitie bývania v rodinných domoch s integrovanou občianskou vybavenosťou, (PV)** pre ktorý platí:

Územie slúži na bývanie v malopodlažnej individuálnej výstavbe rodinných domov a na umiestnenie polyfunkčných objektov s funkciou bývania v rodinných domoch s integrovanou občianskou vybavenosťou v časti objektu.

**Dominantný spôsob využitia:** plochy bývania v rodinných domoch zachovávajúce vidiecku formu zástavby, zariadenia maloobchodu, komerčných služieb a verejného stravovania, zeleň súkromných záhrad alebo spevnené a rozptylové plochy prevádzok vybavenosti.

**Vhodný spôsob využitia:** malé ubytovacie zariadenia penziónového typu, kancelárske a správne budovy, exteriérové terasy a sedenia pre návštevníkov a užívateľov zariadení, detské ihriská a malé ihriská pre neorganizovaný šport slúžiace pre obyvateľov, nevyhnutné plochy technickej prevádzky a obsluhy územia, cestné komunikácie, pešie chodníky, cyklistické trasy a zastávky MHD, parkovo upravená líniová a plošná zeleň, odstavné plochy nevyhnutné pre obsluhu územia, garáže ako súčasť objektu, pergoly, prístrešky, altánky alebo prvky drobnej architektúry.

**Obmedzene prípustný spôsob využitia:** parkovo upravené záhrady, pri rekonštrukciách existujúcich objektov preferovať riešenie bytových jednotiek v podkrovných alebo ustúpených priestoroch v smere od uličnej čiary, parkovanie užívateľov zariadení vybavenosti a služieb musí byť riešené priamo na pozemkoch príslušnej prevádzky, individuálne stojace garáže neprevyšujúce 1. nadzemné podlažie, otvorené alebo prekryté bazény v zmysle priestorovej regulácie príslušného regulačného bloku, skleníky v zmysle priestorovej regulácie príslušného regulačného bloku.

**Zakázaný spôsob využitia:** zariadenia výroby, skladovania, stavebníctva alebo objekty dopravy ako hlavné stavby, všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania, supermarkety, hypermarkety a megamarkety a pod.

Rešpektovať zásady a regulatívy priestorového usporiadania pre urbanistický blok v nasledujúcom členení a znení:

Reg. blok	Funkcia	Index zastavanosti	Max. podlažnosť	Index zelene
B41	PV	25	1,5	60

**Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:**

*Konštatujeme:* rodinný dom je umiestnený vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, kde sú v prevládajúcej miere rôzne zástavby rodinných domov v územiach slúžiacich pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia. Z hľadiska ÚPN-Z sa rodinný dom umiestňuje v regulačnom bloku, ktorý slúži na bývanie v malopodlažnej individuálnej výstavbe rodinných domov s integrovanou občianskou vybavenosťou v časti objektu.

Dosahované indexy uvedené v PD

Index zastavanosti = 24,9      **vyhovuje**  
 Max. podlažnosť = 1,5      **vyhovuje**  
 Index zelene = 61,4      **vyhovuje**

Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov ako aj s Územným plánom zóny - Pamiatková zóna Rusovce.

**Hlavné mesto SR Bratislava  
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	<b>Rekonštrukcia a prístavba jestvujúcej stavby rodinného domu</b>
na parcele číslo:	<b>xxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Rusovce</b>
miesto stavby:	<b>Balkánska 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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- stavba bude umiestnená ako 1 objekt (konštrukčne prepojený celok) s 3-mi bytovými jednotkami na 1 pozemku, t. j. bez rozdelenia pozemku oplotením na tri samostatné pozemky, pozemok musí tvoriť celok – záhradu (zeleň) k rodinnému domu.
- intenzita zástavby je vyhodnotená pre typologický druh stavby – rodinný dom s 3-mi bytovými jednotkami. Upozorňujeme, že v prípade zmeny typologického druhu stavby (rodinný dom), resp. zmeny spôsobu zástavby z izolovaného rodinného domu (samostatne stojaci rodinný dom), na iný druh (čl. 6.1 STN 734301 Budovy na bývanie), bez zmeny plošnej výmery záujmového pozemku (resp. pozemkov), dôjde k zmene intenzity zastavanosti, t. j. k nárastu výsledného IZP a IPP. **Akékoľvek zmeny je potrebné dôsledne preveriť vo vzťahu k Územnému plánu**

**hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a požiadať o vydanie záväzného stanoviska.**

- pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia dôjde k nárastu celkovej zastavanej plochy a tým nárastu výsledného IZP.

**z hľadiska dopravného vybavenia:**

- podľa platnej STN 73 6110 je pre rodinný dom s 3 bytovými jednotkami navrhovaný počet 7 parkovacích miest dostatočný. Upozorňujeme, že v prípade zmeny typologického druhu stavby (rodinný dom), resp. zmeny spôsobu zástavby z izolovaného rodinného domu (samostatne stojaci rodinný dom), na iný druh sa menia aj nároky na statickú dopravu.

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 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 Hlavného mesta SR Bratislava žiada:**

- v zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protihľými stojiskami.

**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:**

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávnovacími tvárniciami,
- 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 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 pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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 (1. paré).

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia  
Predložená PD (2. paré)

Co: MČ Bratislava – Rusovce, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát - OUIIC – archív, ODI