

**IMPE, s.r.o.**  
**Pod Vinicou 366/6**  
**972 17 Kanianka**

Váš list č./zo dňa 08.09.2020      Naše číslo MAGS OUIIC 58719/20-423251      Vybavuje/linka Ing. arch. Pipiška/413      Bratislava 08.01.2021

Vec

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

investor:	<b>IMPE, s.r.o., Pod Vinicou 366/6, 972 17 Kanianka</b>
investičný zámer:	<b>Rodinný dom s tromi bytovými jednotkami</b>
žiadosť zo dňa:	<b>08.09.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Jana Špaňová, reg. č. 2359 AA Ing. Tomáš Jókay, reg. č. 5432*I1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>august 2020</b>

**Predložená dokumentácia rieši** výstavbu rodinného domu na mieste jestvujúceho objektu určeného na asanáciu. Objekt je navrhovaný s polozapusteným podzemným podlažím a dvomi nadzemnými podlažiami s obytným podkrovím zakončený valbovou strechou. Objekt je navrhovaný na rovinatej teréne. Statická doprava je riešená siedmimi parkovacími miestami. Tri stojiská sú navrhované na vonkajšej spevnenej ploche a štyri v podzemnej garáži.

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

celková plocha pozemku (parcely xxxxxxxxxxxx)	784 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha RD	200 m <sup>2</sup>
spevnené plochy	79,35 m <sup>2</sup>
plocha zelene	504,65 m <sup>2</sup>
celková podlažná plocha	neuvadené (podľa výpočtu v PD celková podlažná plocha cca 600 m <sup>2</sup> )
index podlažných plôch (IPP)	neuvadené (podľa výpočtu v PD predstavuje IPP cca 0,76)
index zastavaných plôch (IZP)	0,26
koeficient zelene (KZ)	0,64

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 je záujmový pozemok parc. č.:XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX k.ú. Trnávka, 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).

### Hodnotenie

Rodinný dom s tromi bytovými jednotkami na pozemkoch parc. č.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Trnávka, ktorý je navrhovaný s polozapusteným 1.PP a zvýšenými dvomi nadzemnými podlažiami s obytným podkrovím, týmto považujeme za zaťažujúci vzhľadom na okolitú zástavbu s rodinnými domami s 1NP a obytným podkrovím.

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 Ť H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>Rodinný dom s tromi bytovými jednotkami</b>
na parcele číslo:	xx
v katastrálnom území:	<b>Trnávka</b>
miesto stavby:	<b>Beckovská ulica</b>

### Odôvodnenie

#### **Požiadavky z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia a tvorby verejného priestoru:**

- V projektovej dokumentácii nie je uvedené preukázanie súladu s UP a dokladovanie, že návrh nezvyšuje súčasné koeficienty v stabilizovanom území. Z hľadiska hmoty samotného rodinného domu v stabilizovanom území, kde je navrhované polozapustené 1PP, zvýšené 1.NP, 2.NP a obytné podkrovie, považujeme zámer za zaťažujúci vzhľadom na okolitú zástavbu s rodinnými domami s 1NP a obytným podkrovím. Z uvedených dôvodov žiadame o preverenie IPP,
- Okolité zástavba RD má charakter so súvislou uličnou čiarou, s predzáhradkami a zadnou stavebnou čiarou, preto žiadame prehodnotiť situovanie objektu na pozemku tak aby objekt nezasahoval za zadnú stavebnú čiaru a rešpektoval princípy zástavby v stabilizovanom území,
- Riešenie statickej dopravy na vlastnom pozemku žiadame na komunikácii napojiť cez vjazd (max. 6m) na pozemok. Riešenie parkovacích miest cez priamy vjazd cez chodník je neprípustné. Z hľadiska napojenia na verejný priestor žiadame pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka. Pri vjazde resp. výjazde sa niveleta chodníka nemení, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálom riešení napr. dlažobnými kockami, zarezanými do asfaltu

### 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 2017-2022- **Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:**

- 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 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Príloha:** 1x dokumentácia

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