



R – TREND, s.r.o.
Ing. Vladimír Rehák
Čsl. Parašutistov 11
831 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 49467/21-120068 Ing. arch. Brezníková/218 21.10. 2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXX XXX
investičný zámer:	„Rodinný dom – prestavba a prístavba“, Slivková ul. - parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	08.04. 2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	- ATELIÉR KM, s.r.o., 919 08 Boleráz - zodpovedný projektant: Ing Lukáš Mišovič, autorizovaný st. inžinier SKSI/reg. č. 5918*I1
dátum spracovania dokumentácie:	02/2021

Predložená dokumentácia rieši prestavbu a prístavbu rodinného domu na Slivkovej ulici. Pozemok stavby s výmerou 374 m² je situovaný v lokalite Prievoz/k.ú. Ružinov, v obytnom území rodinných domov.

Existujúci objekt je jednopodlažný objekt približne štvorcového pôdorysu/8,4 x 9,5 m, s čiastočným podpivničením/20 m², zastrešený sedlovou strechou/hrebeň rovnobežný s ulicou, výška +5,825 m. Stavba, osadená na prednej hranici pozemku, je takmer v celom rozsahu určená na odstránenie. (zachováva sa len minimálna časť obvodového nosného muriva).

Navrhovaný rodinný dom je riešený ako jeden hlavný objekt s dvomi nadzemnými podlažiami, bez podpivničenia/pôdorysné rozmery max. 15,1 x 8,1 m, zastrešený plochou strechou/výška atiky +6,590 m. Na časti strechy nad 1.NP/v smere do záhrady, je navrhnutá terasa. Objekt rodinného domu je umiestnený 2,15 m od prednej hranice a 0,35 m od východnej hranice pozemku. Suterén je navrhnutý na zasypanie. Úžitková plocha stavby: 171,0 m² (z toho: 1.NP 95,2 m² + terasa /12,2 m²; 2.NP 75,8 m² + terasa/13,3 m²), celková obytná plocha: 66,3 m², celkový obostavaný priestor: 755,3 m³.

Riešenie dopravného vybavenia: Pre účely stavby sa zabezpečujú na pozemku 3 parkovacie miesta (2 radené za sebou) s dopravným prístupom z príľahlej Slivkovej ul..

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	374,00 m²
- zastavaná plocha:	127,66 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	223,00 m²
- zeleň:	
o na teréne:	188,04 m²
- spevnené plochy:	58,30 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	3

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 (ďalej „územný plán“):

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, územný plán stanovuje:

Funkčné využitie územia:

OBYTNÉ ÚZEMIA: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, t.j. 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 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 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.

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).

➤ **Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k územnému plánu uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia:** rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy číslo funkcie 102;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky územného plánu na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	_____ plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
- výmera záujmového územia:	374,00 m²		
- zastavaná plocha:	127,66 m²	IZP = 0,34	IZP = 0,34
- podlažná plocha (NP):	223,00 m²	IPP = 0,596	IPP = 0,47
- započítateľná zeleň:	188,04 m²	KZ = 0,502	KZ = 0,49

Návrh zmeny hmotovo-priestorového riešenia stavby rodinného domu akceptuje princípy dostavby v stabilizovanej zástavbe v súlade s jestvujúcou mierkou zástavby a jej štruktúrou.

Miera využitia riešeného pozemku korešponduje so súčasnou mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy vymedzenej ulicami Slivková – Súľovská – Listová – Telocvičná (v dokumentácii preukázané výpočtom).

Predložený investičný zámer prestavby a prístavby rodinného domu v zmysle predloženej projektovej dokumentácie, **spĺňa reguláciu** využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu.

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

so zmenou dokončenej stavby:	„Rodinný dom – prestavba a prístavba“
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	Slivková ul.

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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby

pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka, samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- v priestore medzi chodníkom a komunikáciou, t.j. v zelenom páse verejnej uličnej zelene (v časti pozemku pozdĺž preadsadenej fasády rodinného domu/cca 5,5 m), požadujeme výsadbu drevín v réžii majiteľa pozemku/polohu, počet a druh drevín odporúčame konzultovať s miestnym oddelením životného prostredia,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami VZN 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 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;
- ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov Hlavného mesta SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako **povrchy priepustné pre zrážkovú vodu** umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť **povrchom priepustným pre zrážkovú vodu**;
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame **realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne)**;
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu **svetlých materiálov a fariieb na fasáde objektu**; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako **vegetačné fasády**;

z hľadiska budúcich majetkovo-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.

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie /chodníka.

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, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

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

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.

Projektovú dokumentáciu/časť Architektonicko – stavebné riešenie, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: dokumentácia

potvrdené výkresy: č.01 Situácia/M 1:250, 2xA4; č.07 Pôdorys 1.NP/M 1:75, 3xA4;
č.11 Pohľady/M 1:75, 2xA4

Co: MČ Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č.01 Situácia/M 1:250,
2xA4; č.07 Pôdorys 1.NP/M 1:75, 3xA4; č.11 Pohľady/M 1:75, 2xA4

Magistrát – ODI, OUIK/archív