



Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
15.04.2019	MAGS OUIČ 44215/19-218095	Ing. arch. Záhorská/610	08.07.2019

Vec:

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Rodinný dom SMARAGD 83/277 - ZMENA“
žiadosť zo dňa:	15.04.2019, doplnené 22.05.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Igor Koudelka, Ing. Ľubomír Cíh
dátum spracovania dokumentácie:	november 2017

***Predložená dokumentácia rieši:***

výstavbu dvojpodlažného rodinného domu bez suterénu. Pôdorys domu je jednoduchého tvaru s celkovými rozmermi 11,000 x 11,875 m. Zastrešený bude šikmými valbovými strechami. Výška hrebeňa je + 7,695 m nad úrovňou podlahy 1.NP ±0,000.

Dopravný prístup je riešený cez vnútroareálovú prístupovú komunikáciu jestvujúceho rodinného domu. Spoločný vjazd je riešený z miestnej príľahlej komunikácie Komárovská ulica. Nároky statickej dopravy v počte 3 parkovacie miesta sú zabezpečené na spevnenej ploche na vlastnom pozemku a v garáži, ktorá je súčasťou rodinného domu.

Celková plocha riešeného pozemku (parc. č. xxxx, ½ z parc. č. xxxxx) je 505 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 128,69 m<sup>2</sup>, plocha zelene 301,21 m<sup>2</sup>, spevnené plochy 75,10 m<sup>2</sup>.

**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, § 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 sú záujmové parcely č. **xxxxxxxxxxx**, stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, stabilizované územie

***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:***

Parcela je 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 vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť 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).

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

Novostavba rodinného domu je umiestnená vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, kde sú v prevládajúcej miere rôzne zástavby rodinných domov v územiach slúžiacich pre

bývanie v rodinných domoch. Intenzita zastavanosti riešeného pozemku s dosahovanými hodnotami IZP 0,25; IPP 0,42 a KZ 0,60 nenaruša charakter jestvujúceho územia, v ktorom sa navrhovaný rodinný dom plánuje umiestniť.

Uvažovaný 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:	„Rodinný dom SMARAGD 83/277 - ZMENA“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Komárovská 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 riešenia verejného dopravného vybavenia:**

- do riešenia stavby zahrnúť aj zodpovedajúcu stavebnú úpravu jestvujúceho vzjadu na Komárovskú ul.;

#### **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:**

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

- 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.

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
**primátor**

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUI, ODI