



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
24.01.2019                      MAGS OUIK 38376/19-50438                      Ing. Mosná /59356508                      28.05.2019

Vec:

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Novostavba rodinného domu – dodatočná zmena stavby pred dokončením“, Pluhová ul., kat. úz. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	24.01.2019 a doplnená dňa 08.02.2019 a 04.04.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia skutkového vyhotovenia stavby
spracovateľ dokumentácie:	Architektonická kancelária G&D, Račianska 66, 831 02 Bratislava, Ing. arch. Gabriel Drobníak, reg. č. 1241 AA
Dátum spracovania dokumentácie:	marec 2019
doložené doklady:	vydala územné rozhodnutie MČ Bratislava – Nové Mesto pod č. 9216/2016/ÚKSP/HADL-33 zo dňa 14.11.2016, právoplatné dňa 22.12.2016 a vydané stavebné povolenie pod č. 11044/2016_39/2017/UKSP/HADL-15 zo dňa 06.03.2017, právoplatné dňa 12.05.2017

Predmetom posudzovania je stavba, na ktorej boli v priebehu výstavby zrealizované zmeny nad rámec stavebného povolenia.

**Predložená dokumentácia rieši:**

dodatočné povolenie stavby - zmenu stavby pred dokončením, ktorá spočívala najmä v rozšírení zastavanej plochy objektu o cca 22,50 m<sup>2</sup>, v dispozičných zmenách vo vnútri objektu, posunutí komína, zmenšení rozmerov okien a odstránení balkónov na 2.NP. Na predmetnú stavbu bolo vydané MČ Bratislava – Nové Mesto územné rozhodnutie pod č. 9216/2016/ÚKSP/HADL-33 zo dňa 14.11.2016, právoplatné dňa 22.12.2016 a bolo vydané aj stavebné povolenie pod č. 11044/2016\_39/2017/UKSP/HADL-15 zo dňa 06.03.2017, právoplatné dňa 12.05.2017. Pôvodná projektová dokumentácia riešila novostavbu samostatne stojaceho čiastočne podpivničeného, dvojpodlažného rodinného domu, ktorý mal pôdorys v tvare písmena „L“ a bol zastrešený plochou strechou s atikou, o celkovej zastavanej ploche cca 117 m<sup>2</sup>. Predložená dokumentácia skutkového vyhotovenia stavby popisuje objekt ako čiastočne podpivničený, dvojpodlažný, zastrešený plochou strechou s atikou, o max. výške atiky +7,200 m, ktorý má pôdorys v tvare písmena „L“, pričom rozmery uličného krídla sú 13,9 m x 6,8 m a rozmery dvorového krídla sú 6,7 m x 5,2 m.

Predmetný objekt je vybudovaný na konci zaslepenej Pluhovej ulice a je zrealizovaný na uvoľnenom pozemku po odstránení pôvodného rodinného domu a garáže. V suteréne je vybudovaná technická miestnosť, sklad, schodisko a vinotéka. Na 1.NP je vybudovaný vstup, obývací izba spojená s jedálňou a kuchyňou, komora, schodisko, hala, hosťovská izba, kúpeľňa, WC a miestnosť pre náradie. Z obývacej izby je prístupná vonkajšia terasa, o celkovej ploche 43,72 m<sup>2</sup>. Na 2.NP je vybudovaná chodba, 3 izby, 2 kúpeľne a šatník. Na poschodí z juhovýchodnej a juhozápadnej strany je vysunutá obvodová stena o 0,60 m, ktorá vytvára hmotový akcent k hmote prízemnia a dvorového krídla a zároveň tvorí prekrytie nad vstupom do rodinného domu. Rozmery uličného krídla vysunutej časti na 2.NP sú 14,5 m x 7,4 m, rozmery dvorového krídla sú 6,7 m x 5,2 m. Objekt je napojený na inžinierske siete prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dažďové vody budú odtekať vonkajšími dažďovými zvodmi cez lapač strešných splavenín do areálovej dažďovej kanalizácie, do vsakovacej studne, kde v celom objeme dažďové vody vsiaknu do terénu. Dopravné vybavenie stavby je riešené krátkodobým pohotovostným parkovaním jedného vozidla na zatrávnenej ploche za vstupnou bránou od zaslepenej časti ulice Pluhová. Odstavné stojiská pre dve vozidlá sú zabezpečené v dvoch radových garážach vo vlastníctve stavebníka nachádzajúcich sa na protiľahlej strane na Pluhovej ul., oproti vstupu do novostavby tzn., že nároky statickej dopravy sú zabezpečené 3 stojiskami. Celková plocha pozemku je 252 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha rodinného domu je 139,50 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha pôvodného rodinného domu bola 117 m<sup>2</sup>, nárast zastavanej plochy je o 22,50 m<sup>2</sup>, celková nadzemná podlažná plocha má 268,50 m<sup>2</sup>, spevnené plochy majú cca 44,11 m<sup>2</sup> a plochy zelene tvoria 68,39 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 parc. č. xxxxxxxxxxxx

, 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 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.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** rôzne formy zástavby rodinných domov

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Pozemky sú 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. Meradlom 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.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP = 0,55 IPP = 1,065 KZ = 0,27. Objekt je umiestnený do lokality s intenzívnou zástavbou samostatne stojacich rodinných domov, ktoré sú väčšinou jednopodlažné s obytným podkrovím. Výmery jednotlivých parciel sú okolo 240 m<sup>2</sup> a zastavaná plocha objektov sa pohybuje v rozmedzí od 30% do 46%. Predmetné pozemky sú situované na konci zaslepenej Pluhovej ul., v minimálne komunikačne a vizuálne exponovanej polohe, pričom stavba je umiestnená v súlade s okolitou zástavbou rodinných domov a je zachovaná aj uličná čiara vo vzdialenosti 1,5 m od chodníka. Konštatujeme, že v predmetnom území je potrebné dosiahnuť rozmanitosť, ale aj individualitu každého navrhovaného obytného územia a dotvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia.

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 dodatočným povolením stavby:	<b>„Novostavba rodinného domu – dodatočná zmena stavby pred dokončením“</b>
na parc. č.:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Pluhová ul.</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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

#### **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- odporúčame z hľadiska zlepšenia životného prostredia, mikroklímy ale aj kvality života riešiť parkovacie plochy materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovaciami tvárniciami a zvýšiť tak podiel zelene na predmetných pozemkoch;

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- požadujeme nevyhnutné stavebné úpravy prístupovej komunikácie i chodníka v rozsahu stavby a na vjazde/výjazde pre motorové vozidlo riešiť ako súčasť predmetnej stavby;

#### **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 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 žiada:

- v zmysle platnej normy STN 73 6110/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 protíahlými stojiskami.

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími 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 navrhnutých 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
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

#### **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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

2x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUI, ODI