



Váš list č./zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
15.10. 2018                      MAGS OUIK 55342/18-445465                      Ing. arch. Brezníková/218                      14.02. 2019

Vec:

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Rodinný dom - Prievoz, Bratislava“ - novostavba parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	16.10. 2018, doplnená dňa: 11.12. 2018, 04.02. 2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre ÚR a stav. povolenie/časť Architektúra
spracovateľ dokumentácie:	o NOVAARCH, s.r.o. – AK, Sklenárska 5, Bratislava o zodp. projektant: Ing. arch. Ladislav Prekop, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 0182AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2018 (06/208 – výkresová časť)

**Predložená dokumentácia rieši** výstavbu rodinného domu s 1 bytovou jednotkou.

Pozemok stavby/parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov sa nachádza v bloku rodinných domov v SV časti zóny Prievoz – východ. V súčasnosti je pozemok voľný/nezastavaný.

Pre účely statickej dopravy sa zabezpečujú na pozemku stavby 3 parkovacie miesta s dopravným prístupom z priľahlej prístupovej komunikácie pripojenej na Mierovú ul..

Rodinný dom bude dvojpodlažný bez podpivničenia, zastrešený plochou strechou/výška atiky +6,650 m. Vstup do domu je orientovaný zo SZ strany/od komunikácie.

*Plošné bilancie (+indexy) posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:*

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. xxxxxxxxxxxx: 339,00 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha RD: 100,76 m<sup>2</sup>, IZP = 0,30
- podlažná plocha: 196,82 m<sup>2</sup> (z toho: 1.NP: 96,06 m<sup>2</sup>, 2.NP: 100,76 m<sup>2</sup>), IPP = 0,58
- úžitková plocha celkom: 160,28 m<sup>2</sup> (z toho: 1.NP: 85,79 m<sup>2</sup>, 2.NP: 74,49 m<sup>2</sup>)
- obostavaný priestor RD: 675,09 m<sup>3</sup>
- spevnené plochy: 72,20 m<sup>2</sup> (z toho: parkovanie: 3PM/zatravnovacie tvárnice: 61,30 m<sup>2</sup>)
- plocha zelene na rastlom teréne: 166,04 m<sup>2</sup>, KZ = 0,49
- indexy/dotknutá funkčná plocha č. 102 (súčasný stav): IZP = 0,13, IPP = 0,26, KZ = 0,79

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 je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxx/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.

Posudzovanie všetkých foriem stavebných zásahov v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä **charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia**, ktoré je nevyhnutné pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

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.

Posudzovaná novostavba rodinného domu na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxx v k.ú. Ružinov, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy číslo 102.

Z hľadiska dosahovaných hodnôt ukazovateľov intenzity využitia riešeného pozemku posudzovaný zámer intenzifikuje záujmový pozemok vo vyššej miere ako okolité objekty vo funkčnej ploche. Zvýšené hodnoty IZP a IPP oproti priemernej hodnote boli vyhodnotené ako prípustné s ohľadom

na postupnú transformáciu predmetného územia na intenzívnejšiu dostavbu a prestavbu existujúcich rodinných domov prispôbenú mestskému charakteru bývania.

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

s umiestnením stavby:	<b>„Rodinný dom - Prievoz, Bratislava“</b>
na parcele číslo:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Ružinov, Bratislava II</b>
miesto stavby:	<b>Prievoz – východ (lokalita RD medzi ulicami Struková a Mierová)</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 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

#### **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, ani záväzné stanoviská hlavného mesta 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 sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy:** potvrdený výkres č. C1: Celková situácia stavby – koordinačný výkres/M 1:200, 2xA4 (06/2018)

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdený výkres č. C1: Celková situácia stavby – koordinačný výkres/M 1:200, 2xA4 (06/2018)  
Magistrát – ODI, OUIČ/archív