



Váš list č./zo dňa 19.08.2020      Naše číslo MAGS OUIK 57206/20-409905      Vybavuje/linka Ing. arch. Pipiška/413      Bratislava 24.09.2020

Vec

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

investor:	XX XX
investičný zámer:	„REKONŠTRUKCIA ČASTI RODINNÉHO DOMU A GARÁŽE“ parc. č.: xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Lamač
žiadosť zo dňa:	19.08.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	Územné konanie
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Dávid Bažik
dátum spracovania dokumentácie:	Apríl 2020

**Predložená dokumentácia rieši** rekonštrukciu existujúceho rodinného domu s dvomi nadzemnými podlažiami a existujúcej garáže. Dom a garáž sú umiestnené na svahovitom teréne. Rekonštrukciou rodinného domu dôjde k prestavbe podkrovia. Rekonštrukciou garáže dôjde k nadstavbe skladu záhradného náradia, ktorý bude prístupný novým vonkajším schodiskom. Statická doprava je zabezpečená jedným stojiskom pre dlhodobé parkovanie v garáži a dostatočným priestorom pre potreby vonkajšieho parkovania.

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

celková plocha stavebníka (parcely xxxxxx)	149,82 m <sup>2</sup>	(celková plocha nie je správne vypočítaná, správny výpočet celkovej plochy 155/1,2,3 spolu 434,82 m <sup>2</sup> )
celková zastavaná plocha	149,82 m <sup>2</sup>	
spevnené plochy	neuvadené	(podľa výpočtu v PD predstavujú spevnené plochy cca 122,59 m <sup>2</sup> )
plocha zelene	neuvadené	(podľa výpočtu v PD predstavujú plochy zelene cca 312,23 m <sup>2</sup> )
celková podlažná plocha	neuvadené	(podľa výpočtu z údajov v PD podlažná plocha cca 299,64 m <sup>2</sup> )
index podlažných plôch (IPP)	neuvadené	(podľa výpočtu IPP = 0,69)
index zastavaných plôch (IZP)	neuvadené	(podľa výpočtu IZP = 0,34)
koeficient zelene (KZ)	neuvadené	(podľa výpočtu KZ = 0,72)

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:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č.: xxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Lamač, 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, pristavieb, 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).

### Hodnotenie

Rekonštrukcia rodinného domu a nadstavba garáže na pozemkoch parc. č.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Lamač, ktoré sa nachádzajú vo funkčnej ploche *málopodlažná zástavba obytného územia*, patria medzi prevládajúce rôzne formy zástavby rodinných domov. Objekty svojou funkciou, podlažnosťou, maximálnou výškou, zastavanou plochou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenarúšajú charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Miera využitia záujmových pozemkov: index podlažných plôch (IPP)=0,69, index zastavaných plôch (IZP)=0,34 a koeficient zelene (KZ)=0,72, korešponduje so súčasnou mierou využitia územia vypočítaných v celej funkčnej ploche 102: (IPP=0,40, IZP=0,23), boli vyhodnotené ako prípustné.

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

so zmenou dokončenej stavby:	<b>„REKONŠTRUKCIA ČASTI RODINNÉHO DOMU A GARÁŽE“</b>
na parcelách číslo:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Lamač</b>
miesto stavby:	<b>Rajtáková ulica</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.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

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími 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.

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

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.

Dokumentáciu, časť Architektúra sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Príloha:** potvrdená situácia  
dokumentácia (časť profesie)

**Co:** MČ Bratislava – Lamač, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIIC/archív, ODI