



- spevnené plochy celkom: 55,13 m<sup>2</sup>; z toho: 18,05 m<sup>2</sup>/terasy; 36 m<sup>2</sup>/parkovacia plocha; 1,08 m<sup>2</sup>/smetné nádoby
- plocha zelene: 124,19 m<sup>2</sup>, KZ = 0,46 (pozn.: aj so započítaním chodníkov)
- podlažná plocha: 183,36 m<sup>2</sup>; IPP = 0,67
- úžitková plocha celkom: 150,67 m<sup>2</sup>, obytná plocha: 59,67 m<sup>2</sup>
- obostavaný priestor: 601,46 m<sup>3</sup>

*Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia dotknutej funkčnej plochy č.102 vymedzenej ulicami Revolučná – Pri zvonici – Spoločenská – Bulharská, t.j. 32 pozemkov (priemerné hodnoty IZP, IPP, KZ vo funkčnej ploche vrátane pozemku navrhovaného IZ)/súčasný stav) uvedené v predloženej dokumentácii:*

- IZP = 0,50; IPP = 0,9, KZ = 0,20

**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 len „územný plán“):**

*Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.*

#### 1. Funkčné využitie územia:

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxx, územný plán stanovuje **funkčné využitie územia:**

**OBYTNÉ ÚZEMIA: 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 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.

#### 2. Intenzita 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 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.

**Hodnotenie:** Posudzovaná novostavba rodinného domu na Revolučnej ulici/pozemok parc. č. xxxxx, xxxxxxx, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu:

- rôzne formy zástavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy číslo 102,
- návrh rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu v uličnej línii a prirodzene nadväzuje na stavebný vývoj v tomto stabilizovanom území,
- navrhovaná miera využitia riešeného pozemku korešponduje so súčasnou mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy.

Posudzovaný 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:	„Rodinný dom - novostavba“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	ul. Revolučná xxxxxxx

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 urbanisticko-architektonického riešenia:**

- 2 stojiská v zadnej časti riešeného územia (pozemok parc. č. xxxxxx)/36 m<sup>2</sup>, realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

K stavbe rodinného domu si uplatňujeme **nasledovné požiadavky**, ktorých plnenie žiadame v projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie:

- s umiestnením 2 stojísk v zadnej časti pozemku plánovanej stavby súhlasíme výlučne za podmienky, že sú reálne využiteľné. Z dôvodu šírkových parametrov prístupovej komunikácie k tejto časti pozemku požadujeme vjazd a výjazd osobných vozidiel na a z uvedených stojísk preukázať obal'ovými krivkami.
- z navrhovaného počtu stojísk žiadame preukázať vyhradenie jedného krátkodobého parkovacieho miesta pre návštevy;
- súčasne: navrhnuté riešenie zabezpečenia statickej dopravy pre rodinný dom (aj z dôvodu využitia požiarnej uličky) žiadame odsúhlasiť zo strany MČ Bratislava – Ružinov a Hasičského a záchranného útvaru hl. mesta SR Bratislavy;
- v riešení dopravného pripojenia garáže žiadame zachovať kontinualitu jestvujúceho chodníka.

**Upozorňujeme:**

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.

**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 majetkovoprávných 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:**

- Zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.09. 2014.
- Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2017-2020 - **Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:**
  - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy ako extenzívne);
  - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
  - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
  - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu, ako aj pri riešení spevnených priepustných plôch;
  - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády.

Upozornenie:

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/1 paré, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy:** projektová dokumentácia

potvrdené výkresy č. A-01: Situácia/M 1:250, 2A4; č. A-06 Rez A-A/M 1:50, 2A4

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy č. A-01: Situácia/M 1:250, 2A4; č. A-06 Rez A-A/M 1:50, 2A4  
Magistrát – HA, ODI, OUIC/archív