



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
24.09.2020                      MAGS OUIK 59860/20-432899                      Ing. Mosná /59356508                      18.12.2020

Vec:

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Prístavba rodinného domu“, Druhá ul. č.x, kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	24.09.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Jan Rendoš, reg. č. 5502*I1, Dom-ov DESIGN, s.r.o., Konopná 52, 821 05 Bratislava II
Dátum spracovania dokumentácie:	06/2019

**Predložená dokumentácia rieši:**

zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z prístavby a stavebných úprav existujúceho rodinného domu, ktorý je umiestnený na Jeséniovej ul., v intenzívnej zástavbe väčšinou samostatne stojacich rodinných domov. Účelom riešenia je zvýšenie priestorových nárokov na bývanie investora, pričom architektonické riešenie prístavby rodinného domu je primárne dané tvarom a orientáciou pozemku. Rodinný dom je nepodpivničený, dvojpodlažný s využitím podkrovia a zastrešený sedlovou strechou, o max. výške strechy +8,840 m. Objekt má obdĺžnikový pôdorysný tvar, o max. rozmeroch 9,78 m x 6,67 m. Prístavba objektu je v tvare skoseného kvádra, prelínajúca sa s hmotou existujúceho rodinného domu. Prístavba bude vybudovaná nad zádverím, v severovýchodnej časti pozemku, na 3 drevených stojkách-stĺpoch prierezu 160/160 mm a nosníkoch, uchytených do obvodových stien. Stojky budú ukončené základovou pätkou. Strop nad prízemím je navrhnutý ako celodrevený, tvorený trámami prierezu 80/240 mm, doplnený oceľovými nosníkmi (profilu 60x60x3,0 mm) nad zádverím objektu. Prístavba – jedna izba bude o ploche cca 11,69 m<sup>2</sup> a bude prístupná len z 2.NP a zastrešená bude plochou strechou, o max. výške +5,930 m. Objekt rodinného domu s prístavbou je riešený tak, aby nedošlo k zhoršeniu svetlotechnických požiadaviek na samotný objekt, ako aj na okolitú zástavbu. Prístavba objektu svojím umiestnením, veľkosťou a objemom nevytvára zhoršenie podmienok denného osvetlenia pre okolitú zástavbu. Dopravný

prístup na pozemok bude z komunikácie Jeséniovej ul. Celková plocha pozemkov je 206 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha existujúceho rodinného domu je 60,96 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha rodinného domu s prístavbou je 70,226 m<sup>2</sup>, celková nadzemná podlažná plocha má 131,186 m<sup>2</sup>, spevnené plochy majú cca 12,96 m<sup>2</sup> a plochy zelene tvoria 122,81 m<sup>2</sup>. Dosahované indexy vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP = 0,341; IPP = 0,636 a KZ = 0,596.

**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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx kat. úz. Vinohrady, 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 nezahŕňa 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.

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.

Predloženým riešením - zmenou dokončenej stavby, ktorá pozostáva z prístavby a stavebných úprav existujúceho rodinného domu na Jeséniovej ul. sa zväčšuje zastavaná plocha a nadzemná podlažná plocha objektu, a to o cca 11,69 m<sup>2</sup>; čo má za následok zvýšenie indexu zastavaných plôch (IZP):

z 0,298 na 0,341 a indexu podlažných plôch (IPP): z 0,58 na 0,636. Uvedený nárast ukazovateľov intenzity využitia funkčných plôch v posudzovanom území považujeme za minimálny. Predmetná prístavba rodinného domu nezaťažuje nadmieru uvedené pozemky a rešpektuje charakteristický obraz, ale aj proporcie konkrétneho územia. Konštatujeme, že ukazovateľ intenzity využitia posudzovaného územia – index zastavaných plôch IZP sa pohybuje v rozmedzí: od 0,30 po 0,69; tzn. že v záujmovom bloku, ktorý je ohraničený ulicami: Jeséniova, Druhá, Prvá a Husova sa nachádza intenzívna, ale aj rôznorodá zástavba rodinných domov, ktoré sú v danej lokalite zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP = 0,341; IPP = 0,636 a KZ = 0,596. Predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia.

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:	„Prístavba rodinného domu“
na parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Druhá ul. č. x

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 dopravného vybavenia:**

- konštatujeme, že nakoľko nie je technicky možné umiestniť 3 parkovacie miesta na vlastnom pozemku v zmysle platnej STN 73 6110/Z2, súhlasíme s riešením statickej dopravy dvomi odstavnými stojiskami na spevnenej ploche (na pozemku stavebníka). Pre každé ďalšie potreby je nutné zabezpečiť parkovacie miesta na vlastnom pozemku, a ak to nie je možné, tak na vymedzenej zodpovedajúcej ploche na odstavenie vozidla;
- upozornenie: krátkodobé parkovanie na miestnej komunikácii nie je možné akceptovať. Dočasné parkovanie motorových vozidiel na miestnych komunikáciách sa môže ustanoviť všeobecne záväzným nariadením, ak sa tým neohrozí bezpečnosť a plynulosť cestnej premávky, alebo iný verejný záujem. Takéto parkovacie miesta musia byť označené zvislými a vodorovnými dopravnými značkami.

#### **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:

- 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

**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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

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