



**Ing. Štefánia Kratochvílová**  
**INŽINIERING SK**  
**Rozvodná 13**  
**831 01 Bratislava**

Váš list č./zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
01.03. 2021                      MAGS OUIK 47020/21-89807                      Ing. arch. Brezníková/218                      23.06. 2021

Vec

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Rodinný dom na Kláštorskej xx“ – rekonštrukcia, dostavba - parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	02.03. 2021
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	- MS ARCH, s.r.o., Bartókova 1, 811 02 Bratislava - zodp. projektant: Ing. arch. Monika Šutá, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1955AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2021

**Predložená dokumentácia rieši** rekonštrukciu, dostavbu a nadstavbu rodinného domu na Kláštorskej ulici č. 11 v lokalite Prievoz/pozemok parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Ružinov. Na pozemku sa nachádza aj samostatne stojaci objekt garáže, ktorého dve steny v súčasnosti tvoria vymedzenie hraníc so susednými parcelami. Garáž a časť rodinného domu bude asanovaná. Pozemok stavby má šírku cca 12 m, výmeru 307 m<sup>2</sup>, je rovinatý, jeho pozdĺžna os je orientovaná v smere Z-V. Rodinný dom bol postavený ako 1-podlažná stavba s obdĺžnikovým pôdorysom (9 m x 9,9 m), bez podpivničenia a šikmou strechou. Rodinný dom má jednu so štítových stien priamo na hranici pozemku, a vytvára so susedným objektom dvojdom, avšak každý RD má svoju vlastnú štítovú stenu. Pri rekonštrukcii RD bude čiastočne zachovaná obvodová stena a základové pásy, na ktorých budú založené nové ŽB konštrukcie. Rodinný dom po rekonštrukcii bude pozostávať z 2 nadzemných podlaží a jedného podzemného podlažia.

*Popis zmien stavby a stavebných úprav:*

- rozšírenie stavby na celú šírku pozemku o cca 3 m na 12 m pozdĺž západnej hranice – uličnej čiary, obidve štítové steny tak budú na hranici susediacich pozemkov pozdĺž ulice (v tejto časti bude mať RD 2 NP so sedlovou šikmou strechou),
- zvýšenie atiky a hrebeňa šikmej strechy o 2,89 m (z pôvodnej v. +6,630 m → +9,520 m), nová konštrukcia šikmej strechy bude zodpovedať susednej zástavbe a neprvýši výšku hrebeňa susedného rodinného domu,
- pozdĺž severnej hranice pozemku je navrhnutá 1-podlažná prístavba s podzemným podlažím (vznikne tak objekt s pôdorysom tvaru L). Prístavba o rozmeroch cca 5,8 m x 12 m má plochú strechu rozdelenú na 2 časti – nepochôdzna zelená s hr. substrátu 0,5 m, pochôdzna s drevenou terasou prístupná zo spálne na 2.NP.

*Riešenie dopravného vybavenia stavby:* Statická doprava sa zabezpečuje v počte 2 stojiská v garáži, ktorá je súčasťou rodinného domu. Dopravný prístup je riešený z príľahlej Kláštorskej ul..

➤ *Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:*

- výmera riešeného územia/pozemok parc. č. xxxxxxx: 307,00 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha celkom: 188,60 m<sup>2</sup> (súčasný stav: 127,80 m<sup>2</sup> z toho RD: 89,90 m<sup>2</sup> +G: 38,20 m<sup>2</sup>)
- spevnené plochy + oporné múry: 20,40 m<sup>2</sup> (súčasný stav: 95,80 m<sup>2</sup>)
- výmera zelene celkom\*: 118,00 m<sup>2</sup> z toho na teréne 105,80 m<sup>2</sup>, na konštrukcii 40,70 m<sup>2</sup> x 0,3 = 12,20 m<sup>2</sup> (súčasný stav: 83,40 m<sup>2</sup>)

\**Upozornenie:* po kontrolnom prepočte je správny údaj/výmera zelene celkom: 110,20 m<sup>2</sup> z toho na teréne 98,00 m<sup>2</sup>

- obostavaný priestor: 1 125,60 m<sup>3</sup> (súčasný stav: 512,70 m<sup>3</sup>)
- podlahová/úžitková plocha: 333,40 m<sup>2</sup> (1.NP: 151,00 m<sup>2</sup>, 1.PP: 89,00 m<sup>2</sup>, 2.NP: 93,40 m<sup>2</sup>) + terasa na 2.NP: 14,80 m<sup>2</sup> (súčasný stav: 99,80 m<sup>2</sup> z toho RD: 70,60 m<sup>2</sup> + G: 29,2 m<sup>2</sup>)
- podlažná plocha celkom/v PD neuvedená (vypočítaná: cca 317,50 m<sup>2</sup>)

➤ *Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia a dotknutej funkčnej plochy uvedené v predloženej dokumentácii:*

- riešené územie: návrh: IZP = 0,61; IPP/v PD neuvedený, vypočítaný = cca 1,03; KZ = 0,36 (súčasný stav: IZP = 0,42; IPP = 0,42; KZ = 0,27)
- dotknutá funkčná plocha: súčasný stav: IZP = 0,48 (rozpätie: 0,25→0,76); IPP a KZ/v PD neuvedený

**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 zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej „územný plán“):**

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxx v k.ú. Ružinov, 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.

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 pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerespektuje 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 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 územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotl. typov existujúcej zástavby.

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:

Navrhovaná zmena stavby na Kláštorskej 11/pozemok parc. č. xxxxxxxxxx, 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 funkcie 102,

Na základe terénnej obhliadky a kontrolných prepočtov konštatujeme:

- návrh rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu v uličnej línii a prirodzene nadväzuje na stavebný vývoj v tomto stabilizovanom území,

- miera využitia riešeného pozemku korešponduje so súčasnou mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy číslo 102 vymedzenej ul. Kláštorská – Farebná – Konopná – Orechový rad.

Uvažovaný zámer zmeny stavby 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>„Rodinný dom na Kláštorskej xx“</b>
na parcele číslo:	<b>xxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Ružinov, Bratislava II</b>
miesto stavby:	<b>Kláštorská xx</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 dosahovania cieľov územného plánovania:**

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- pre účely rodinného domu žiadame zabezpečiť nároky statickej dopravy v plnom rozsahu v súlade s aktuálne platnou STN 73 6110, tzn. v počte 3 stojiská. Všetky stojiská žiadame riešiť na pozemku stavby; v prípade zabezpečenia chýbajúceho stojiska v dostupnej vzdialenosti žiadame v ďalšom stupni PD (DSP) preukázať majetkovoprávny vzťah k pozemku, na ktorom bude vytvorené.
- v mieste vjazdu žiadame zachovať jestvujúcu kontinuitu príľahlého 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:**

- vzhľadom na žiadosť o výrub dreviny *Cerasus avium*, ktorá je súčasťou uličnej verejnej zelene a malú výmeru zelene na pozemku požadujeme v priestore medzi chodníkom a komunikáciou pozdĺž celej šírky pozemku stavby, výsadbu uličnej zelene v rézii majiteľa pozemku/lokalitu, počet a druh drevín odporúčame konzultovať s miestnym oddelením 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 tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:**

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

Ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov Hlavného mesta SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:

- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), *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;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád *odporúčame* realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

**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:** dokumentácia/2x

potvrdené výkresy: **č. 01** Koordinačná situácia/M 1:200, 2xA4; **č. 06** Pôdorys strechy /M 1:100, 2xA4; **č. 07** Rez 1-1/M 1:100, 2xA4; **č. 10** Pohľady-západné/M 1:100, 2xA4

**Co:** MČ Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: **č. 01** Koordinačná situácia /M 1:200, 2xA4; **č. 06** Pôdorys strechy/M 1:100, 2xA4; **č. 07** Rez 1-1/M 1:100, 2xA4; **č. 10** Pohľady-západné/M 1:100, 2xA4

Magistrát – ODI, OUIČ/archív