

Váš list číslo/zo dňa
07.09.2020Naše číslo
MAGS POD
61075/21-443053Vybavuje/linka
Ing. arch. Záhorská/610Bratislava
24.09.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Novostavba rodinného domu“
žiadosť zo dňa:	07.09.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Pavlík, reg. číslo: 1721 AA, Ing. Milan Lužbet'ák
dátum spracovania dokumentácie:	jún 2021

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu dvojpodlažného rodinného domu bez suterénu. Pôdorys domu je obdĺžnikového tvaru s miernym členením a s celkovými rozmermi 20,0 x 8,4 m. Zastrešený bude plochou strechou s výškou atiky + 6,600 m nad úrovňou podlahy 1.NP ± 0,000 m. Súčasťou rodinného domu je aj vstavaná garáž.

Dopravný prístup je riešený z miestnej komunikácie Jesienková ul.. Statická doprava je riešená v garáži v počte 2 parkovacie miesta a na spevnenej ploche na vlastnom pozemku v počte 3 parkovacie miesta. Členenie objektov: SO 01 - Rodinný dom, SO 02 - Vodovodná prípojka, SO 03 - Kanalizačná prípojka – Splašková, SO 04 - Elektrická prípojka, SO 05 – Spevnené plochy.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Vrakuňa (riešené územie sa nachádza vo f.p. č.102 a č.1130):

- výmera záujmového územia:	600,00 m²
o plocha pozemku vo funkcii č.102:	449,00 m²
o plocha pozemku vo funkcii č. 1130:	151,00 m²
- zastavaná plocha:	158,25 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	238,00 m²
- zeleň:	343,25 m²
o plocha zelene vo funkcii č. 102:	192,25 m²
o plocha zelene vo funkcii č. 1130:	151,00 m²
- spevnené plochy:	98,50 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/2

- počet parkovacích miest:

5

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. xxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, stabilizované územie
- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch: málopodlažná zástavba obytného územia

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 nezahrňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Podmienky funkčného využitia plôch: ostatná ochranná a izolačná zeleň

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Intenzita využitia územia:

Parcela je 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, prístavieb, 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. neúmerne 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).

Upozorňujeme na nesprávnosť uvedenej zastavanej plochy, ktorá dosahuje výmeru cca 169,6 m², vzhľadom na to, že do tejto plochy sa započítava aj prestrešená terasa, ktorá je podopretá stĺpom. Započítaná plocha terasy sa premietne aj do výmery podlažnej plochy, ktorá po prepočte dosahuje výmeru 327,42 m². *Zastavanou plochou nadzemnej časti stavby sa rozumie plocha ohraničená ortogonálnymi priemetmi vonkajšieho líca zvislých konštrukcií všetkých nadzemných podlaží do vodorovnej roviny.*

Vyhodnotenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Riešené územie sa nachádza v dvoch funkčných plochách: vo funkčnej ploche *málopodlažná zástavba obytného územia č. 102*, kde sa navrhuje umiestniť stavba rodinného domu a vo funkčnej ploche *ostatná ochranná a izolačná zeleň č. 1130*, ktorá bude využívaná ako zeleň. Vo funkčnej ploche *málopodlažná zástavba obytného územia*, sú v prevládajúcej miere funkčného využitia rôzne zástavby rodinných domov. Navrhovaný rodinný dom v rámci funkčnej plochy č. 102 dosahuje intenzitu využitia územia IZP 0,37; IPP 0,73; KZ 0,43. Vzhľadom na to, že súčasť riešeného pozemku je časť výmery vo funkčnej ploche č. 1130, a ktorá tvorí zeleň pri rodinnom dome, považujeme intenzitu zastavanosti (len na časti riešeného pozemku) za akceptovateľnú. Zástavba v predmetnej funkčnej ploche č. 102 dosahuje rôznu intenzitu zastavanosti pozemkov a podlažnosti, rovnako ako rôznorodosť architektonického riešenia, kde navrhovaný investičný zámer svojím hmotovo – priestorovým riešením a intenzitou zastavanosti nenarúša charakter jestvujúceho územia, v ktorom sa plánuje umiestniť. V rámci celej funkčnej plochy č. 102 sa zvýši zastavanosť len v minimálnej miere.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

riešené územie sa nachádza v dvoch funkčných plochách: vo funkčnej ploche *málopodlažná zástavba obytného územia č. 102*, kde sa navrhuje umiestniť stavba rodinného domu a vo funkčnej ploche *ostatná ochranná a izolačná zeleň č. 1130*, ktorá bude využívaná ako zeleň. Vo funkčnej ploche *málopodlažná zástavba obytného územia*, sú v prevládajúcej miere funkčného využitia rôzne zástavby rodinných domov

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

intenzita využitia	-	intenzita využitia	-
		plošné bilancie	záujmové územie
regulatívy určené ÚPN			
- výmera záujmového územia:		3128,00 m ²	

- zastavaná plocha:	1082,73 m²
IZP = 0,271	IZP_{max.} = 0,278
- podlažná plocha (NP):	4359,20 m²
IPP = 0,495	IPP_{max.} = 0,655
- započítateľná zeleň:	633,00 m²
KZ = 0,600	KZ_{min.} = 0,536

... slovné vyhodnotenie intenzity ... spôsobu zástavby ... podlažnosť ... (ako obvykle)

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:	„Novostavba rodinného domu“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Jesienková ulica

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 ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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:

požiadavky z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru:

- v lokalite nie je pripravená adekvátna dopravná infraštruktúra – komunikácia, chodníky pre

peších. V prípade vybudovania chodníka ponechať jeho niveletu vjazdom neprerušenu (bezpečný a bezbariérový pohyb chodcov), nájazd cez nábehový obrubník;

- riešenie statickej dopravy na vlastnom pozemku odporúčame na komunikáciu napojiť cez vjazd v šírke max. 6 m;

požiadavky 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;

Zámer 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 24.9.2014;

požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020/nad'alej v platnosti/ - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území, s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery 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.;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu sádzať stromami;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame na fasáde objektu voľbu materiálov svetlých farieb;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav.

UPOZORNENIE:

Upozorňujeme, že malá časť riešeného územia sa nachádza v ochrannom pásme železničných tratí.

Upozorňujeme, že k zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

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