



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS POD 61820/21-523911 Ing. arch. Brezníková/218 22.12. 2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Rodinný dom KCKS“ - novostavba, Ľaliová xxxxxxxx - parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	17.09. 2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	- Light 4Space, s.r.o., 916 37 Kálnica 416 - zodp projektant: Ing. arch. Igor Koválovský, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1446AA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2021

Predložená dokumentácia rieši novostavbu rodinného domu/1 b.j., na mieste pôvodného. Pozemok stavby s výmerou 508 m² sa nachádza v obytnom území rodinných domov vo východnej časti lokality Prievoz /k.ú. Ružinov. Jestvujúca stavba rodinného domu (parc. č. xxxxxxxx: 121 m², cca 50-ročný RD s 1NP a podkrovím, čiastočne podpivničený), je určená na kompletnú demoláciu. V rohu parcely/na hranici pozemku, sa nachádza objekt garáže a dielne/parc. č. xxxxxxxx: 28 m², ktorý bude prestavaný na sklad. Riešená novostavba je dvojpodlažný rodinný dom bez podpivničenia, s pravidelným pôdorysom /max. rozmery 11,7 x 15,3 m, zastrešený plochou vegetačnou strechou/výška atiky +6,350 m. 2.NP je ustupujúce - cca 1/3 plochy podlažia je riešená rovnako formou vegetačnej strechy. *Riešenie dopravného vybavenia stavby:* Pre účely statickej dopravy sa na pozemku stavby zabezpečujú/v súlade s STN 736110, 3 stojiská (1 v garáži/1.NP, 2 na teréne/spevnená plocha pred objektom). Dopravný prístup je riešený z príľahlej Ľaliovej ul..

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby:

- výmera záujmového územia
(parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx): **508,00 m²**

- zastavaná plocha celkom/návrh*: **210,18 m²**, z toho: RD 178,78 m², sklad 31,40 m²
(zastavaná plocha/súčasný stav: 149,00 m², z toho: RD 121,00 m², garáž 28,00 m²)
- podlažná plocha celkom/návrh: **314,50 m²**, z toho: RD 283,10 m², sklad 31,40 m²
(podlažná plocha/súčasný stav**): 209,50 m², z toho: RD 181,50 m², garáž 28,00 m²)
- spevnené plochy***: **114,02 m²** (súčasný stav: 92,40 m²)
- plochy zelene: **183,80 m²** (súčasný stav: 266,60 m²)
- počet bytov: **1**
- počet podlaží PP/NP: **0/2**
- počet parkovacích miest: **3**

Upozornenie:

* uvedená je výmera celkovej zastavanej plochy/návrh, po kontrolnom prepočte (v PD je uvedená výmera: 195,42 m², z toho: RD 164,02 m², sklad 31,40 m²)

** uvedená je výmera celkovej podlažnej plochy/súčasný stav, po kontrolnom prepočte (v PD je uvedená výmera: 270,00 m², z toho: RD 242,00 m², garáž 28,00 m²)

*** uvedená je výmera spevnených plôch po kontrolnom prepočte (v PD je uvedená výmera: **128,85 m²**,

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 hl. mesta“):

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx/k.ú. Ružinov, územný plán hl. mesta stanovuje nasledovné **využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

Funkčné využitie 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:

Záujmový pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Územný plán hl. mesta 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. 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 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.

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:**

Záujmový pozemok je súčasťou územia, pre ktoré t.č. nie je spracovaná platná územnoplánovacia dokumentácia na podrobnejšej úrovni – územný plán zóny, ktorý by spodrobňoval reguláciu zástavby (v súčasnosti MČ Bratislava-Ružinov obstaráva v dotknutom území Územný plán zóny Prievoz – východ).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k územnému plánu hl. mesta uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:** rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy číslo funkcie 102;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky územného plánu hl. mesta na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie:	intenzita využitia /záujmové územie:	intenzita využitia /φ hodnoty vo FP:
výmera záujmového územia:	508,00 m²		
zastavaná plocha:	210,18 m²	IZP = 0,41	IZP = 0,27
podlažná plocha (NP):	314,5 m²	IPP = 0,62	IPP = 0,54
započítateľná zeleň:	183,8 m²	KZ = 0,36	KZ = 0,52

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedz. Územia; je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Investičný zámer je riešený v území, kde je zastabilizovaná kvalita/charakter uličného priestoru. Ľaliová ulica je riešená zástavbou rodinných domov s predzáhradkami a pásmi zelene so stromovou alejou pozdĺž komunikácie. Projekt zohľadňuje túto štruktúru.

Dvojpodlažná novostavba rodinného domu primerane harmonizuje s rôznorodou skladbou objemov rodinných domov so šikmými manzardovými alebo plochými strechami. Stavba rešpektuje uličnú čiaru 3 m, výškovo nepresahuje svoje okolie.

Mierne navýšenie hodnôt ukazovateľov intenzity využitia záujmového územia vo vzťahu k priemerným hodnotám ukazovateľov intenzity využitia dotknutej funkčnej plochy (vymedzenej ulicami Ľaliová–Súl'ovská–Farebná–Rovná: 19 pozemkov RD s výmerou 9 372 m²/v dokumentácii preukázanej výpočtom) v súčasnosti, hodnotíme ako akceptovateľné.

Predložený investičný zámer výstavby rodinného domu, v zmysle predloženej projektovej dokumentácie, **spĺňa reguláciu** využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu.

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 KCKS“
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	ul. Ľaliová xxxxxx

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:

- s umiestnením stavby rodinného domu **súhlasíme**, súčasnú kontinualitu priláhlého chodníka v mieste vjazdu žiadame zachovať (vjazd v šírke max. 6 m); nájazdová rampa je v polohe obrubníka; samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálomom riešení;

Upozorňujeme:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej pozemnej 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 VZN č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeľ 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 ochrany povrchových a podzemných vôd:

Projektová dokumentácia pre územné povolenie rieši návrh novostavby rodinného domu delenou kanalizáciou. Dažďové vody zo spevnených plôch majú byť odvedené do vsaku alebo podzemnej nádrže.

Z hľadiska ochrany povrchových a podzemných vôd je potrebné predloženú dokumentáciu, v ďalšom stupni projektovej prípravy/v projekte pre stavebné povolenie, **doplniť** o nasledovné:

- v technickej správe chýba hydrotechnický výpočet celkového objemu dažďových vôd zo spevnených plôch, na ktorý je potrebné **navrhnuť vsakovacie zariadenie**, resp. retenčnú nádrž s prepadom do vsaku;
- zákres dažďovej kanalizácie so vsakovacím zariadením do koordinačnej situácie;
- problematiku nakladania so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby boli povrchové vody z územia eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú zelené strechy, retenčné nádrže (s možnosťou závlahy areálovej zelene) a vsakovacie zariadenia.

Upozorňujeme:

SHMÚ aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili.

Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (podľa SHMÚ 2021), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre privalovú zrážku (pre lokality Ružinov, Nové Mesto, Nivy, Trnávka, Staré Mesto, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, ak je v území vhodné štrkové podložie).

Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav.

Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ.

- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky.

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- v ďalšom stupni dokumentácie žiadame doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciou územia z hľadiska zadržovania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;
- 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;
- v súvislosti s úbytkom zelene na pozemku/cca 80 m², požadujeme v uličnom páse zelene/pozdĺž šírky pozemku - mimo vjazdu, **výsadbu vysokej zelene** v réžii majiteľa pozemku (umiestnenie, počet a druh drevín odporúčame konzultovať s miestnym oddelením životného prostredia);
- ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov Hlavného mesta SR Bratislavy **v súvislosti so zmenou klímy**:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržovanie zrážkovej vody v území,
 - spevnené plochy riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu napr. formou zatrávňovacích tvárnic,
 - z dôvodu zadržovania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne),

- 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;

z hľadiska budúcich majetkovo – 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 konanie*** ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy/formát 2xA4: č.UR03 Koordinačná situácia-návrh/M 1:150; č.UR05 Pôdorys 1.NP-návrh/M 1:100; č.UR07 Rezy-návrh/M 1:100

Co: MČ Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy/formát 2xA4: č.UR03 Koordinačná situácia-návrh/M 1:150; č.UR05 Pôdorys 1.NP-návrh/M 1:100; č.UR07 Rezy-návrh/M 1:100
Magistrát – HA, ODI, RTI, OUIC/archív