



**Mestská časť Bratislava – Rača
Kubačova 21
831 06 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje Bratislava
02.10.2020 MAGS OUIIC 41786/2021-485006 Ing. Petrigová 19.01.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Novostavba RD“ Popolná ulica, Bratislava - Rača
žiadosť zo dňa:	02.10.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie spojené so stavebným konaním
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Lukáš Janulík, 2043 AA
dátum spracovania dokumentácie:	december 2017

Predložená dokumentácia rieši výstavbu samostatne stojaceho objektu rodinného domu osadeného vo svahovitom teréne. Objekt sa navrhuje ako jednopodlažný s podpiwničením, s pôdorysom v tvare písmena „L“, s plochým prestrešením, pričom horná hrana atiky je vo výške +3,750 m.

1.NP sa nachádza na úrovni príľahlej komunikácie na úrovni +0,00 m. Vstup je orientovaný na severnú stranu. Za vstupom je navrhované zádverie so šatníkom a hala so schodiskom, ktorá plynule pokračuje pozdĺž východnej strany domu s prístupom do troch obytných izieb, WC a kúpeľne. Z každej z izieb je navrhovaný prístup na balkón. Na 1.PP je navrhovaná obývací izba prepojená s jedálňou a s kuchyňou. Ďalej je tu navrhovaná technická miestnosť, práčovňa a samostatné WC. Z obývacej izby je prístup na 1. terasu a od schodiskového priestoru je výstup na 2. terasu prepojenú so záhradným domčekom.

Dopravne je objekt prístupný prostredníctvom súkromnej komunikácie, ktorá je následne napojená na obslužnú komunikáciu na ul. Popolná. Statická doprava v počte 3 stojísk je navrhovaná samostatne na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ktorý je lokalizovaný na protiľahlej strane súkromnej komunikácie.

Objekt je navrhované napojiť na inžinierske siete – verejný vodovod, verejná kanalizácia a rozvod el. energie. Dažďové vody je navrhované odvádzať do vsakovacieho zariadenia na pozemku investora.

Vyhodnotenie súladu navrhovanej stavby s územným plánom – v zmysle predloženej dokumentácie:

Vyhodnotenie navrhovaného objektu vo vzťahu k Územnému plánu zóny Bratislava – Rača

	Územný plán zóna Bratislava Rača	návrh
<i>funkčné využitie</i>	obytné územie rodinných domov	rodinný dom
<i>podlažnosť</i>	max. 2 nadzemné podlažia + podkrovie, prípadne povala alebo ustúpené podlažie	1 nadzemné podlažie + 1 podzemné podlažie
<i>koeficient zastavanej plochy</i>	max. 0,25, parc. č. xxxxxxxx.....453m ²	zastavaná plocha 108m ²24,83%
<i>koeficient spevnenej plochy</i>	max. 0,35, parc. č. xxxxxxxx453m ²	spevnená plocha E1/40,51m ²9,3%
	E1.....80,03m ² zelená strecha s hrúbkou substrátu nad 1m /koeficient zápočtu 0,5/ započítateľná plocha 40,51m ²	
<i>koeficient zelenej plochy</i>	min.0,4 koef.zast.plochy+koef.spev.plochy/100-(34,13%) =65,87%	

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 ÚPN): Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. xxxxxxxx stanovuje funkčné využitie územia **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové** územie, **regulačný kód B**.

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

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód regulácie B**.

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – Rača:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	málopodlažná zástavba obytného územia	RD – pozemok 480 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600– 1000 m ²	0,23	0,40
				RD – pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

Poznámka:

- **index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo **vonkajšom meste**, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Pre informáciu uvádzame: Plocha pozemku pre stavbu rodinného domu (435,0 m²) je o 45,0 m² menšia ako najmenšia prípustná rozloha uvedená v regulatívoch intenzity využitia predmetného rozvojového územia (480,0 m²). Veľkosť parciel pre stavbu objektu rodinného domu je však zohľadnená v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, kde sa uvádza, že pri výmere pozemkov sa pripúšťa tolerancia do 10% z rozlohy pozemku. Pri výpočtoch bilancii bolo preto možné uvažovať s rozlohou pozemku 435,0 m².

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Novostavba RD“
na parcele číslo:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Popolná

Odôvodnenie:

Predložený návrh rodinného domu nespĺňa riešenie v zmysle Vyhlášky 532/2002 Z. z. § 8 a navrhované riešenie nie je možné akceptovať.

Konštatujeme tiež, že predložená dokumentácia nepreukázala súlad navrhovanej stavby s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Predložené vyhodnotenie súladu navrhovanej stavby s územným plánom považujeme za zmätočné a nedostačujúce. V dokumentácii bolo predložené „Vyhodnotenie navrhovaného objektu vo vzťahu k Územnému plánu zóny Bratislava – Rača“, pričom uvádzame, že v danej lokalite nie je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN–Z), ktorá obsahuje jej reguláciu. V predloženej dokumentácii absentuje výkres plôch, na základe ktorého by bolo možné verifikovať údaje o plošných výmerách, vypočítať indexy IZP, IPP a KZ a tak konštatovať súlad s ÚPN. Upozorňujeme tiež na nedostatočné a zmätočné výškové kóty.

Pre informáciu tiež uvádzame, že zastavaná plocha je v zmysle ÚPN definovaná ako plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.

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: 1x dokumentácia, potvrdená situácia
Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad
Magistrát – OUIC, ODI