



Váš list číslo/zo dňa  
19.03.2021

Naše číslo  
MAGS POD 48334/2021 – 131646

Vybavuje  
Ing. Petrigová

Bratislava  
26.04.2021

Vec

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Nadstavba rodinného domu“
žiadosť zo dňa:	19.03.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Zdenka Šedivá, PhD., 2357 AA
dátum spracovania dokumentácie:	marec 2021

**Predložená dokumentácia rieši** zmenu dokončenej stavby rodinného domu situovaného v kompaktnej uličnej zástavbe na ul. Rostovská, ktorá sa skladá z prístavby a nadstavby plnohodnotného 2.NP. Rodinný dom v pôdorysnom tvare písmena „L“, je v súčasnosti čiastočne podpivničený, jednopodlažný s čiastočne obytným podkrovím, zastrešený sedlovou strechou. Hlavný vstup do objektu je situovaný z uličnej strany cez predzáhradku. Vstup do 1.PP je situovaný z dvorovej časti samostatným schodiskom.

Objekt rodinného domu po zmene stavby je navrhovaný ako dvojpodlažný so zachovaním pôdorysného tvaru a zmenou tvaru strechy na pultovú. Návrh ponecháva pôvodné prízemne hmoty. 2.NP v návrhu dodržiava predpísanú uličnú čiaru. Hlavný vstup do 2.NP objektu je navrhovaný z dvorovej časti novým vstupným ocelovým schodiskom. Na vstupné schodisko nadväzuje chodba a centrálny obytný priestor obývačky s kuchyňou, jedálňou a pracovňou. V severozápadnej časti 1.NP sú navrhované 2 obytné izby, hygienické zázemie a šatník. Priestor 2.NP je plošne rozšírený vykonzolovaním stropnej konštrukcie nad dvorovou fasádou.

Celkové navrhované zväčšenie zastavanej plochy predstavuje 18,17 m<sup>2</sup> (vykonzolovanie 2.NP a oporný múr krytého vstupu od ulice).

Stavba je dopravne pripojená na ul. Rostovská. Statická doprava je navrhovaná na pozemku stavby v dvorovej časti 2 kolmými stojiskami 2,5 x 5,0 m na spevnenej ploche. Prístup k týmto stojiskám je navrhovaný cez prejazd na 1.NP. Pred prejazdom do dvora je navrhované upraviť rozhranie cesty a chodníka skoseným profilom a vytvoriť vjazd.

Objekt je v súčasnosti napojený na inžinierske siete – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, rozvod plynu a rozvod el. energie, tieto ostávajú bez zmeny. Dažďove vody zo strechy RD je navrhované odvádzať vonkajšími dažďovými odpadmi a zachytávať do vsakovacích šácht zhotovených na pozemku investora pred a za objektom.

Bilancie intenzity využitia územia predmetnou stavbou (uvedené v projektovej dokumentácii):

celková plocha riešených pozemkov:	458,00	m <sup>2</sup>
zastavaná plocha riešeného objektu:	147,17	m <sup>2</sup>
podlažná plocha riešeného objektu:	282,37	m <sup>2</sup>
plochy zelene:	268,26	m <sup>2</sup>

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia na ploche záujmových pozemkov:

index zastavaných plôch (IZP):	0,32
index podlažných plôch (IPP):	0,62
koeficient zelene (KZ):	0,59

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia na ploche funkčnej plochy – regulačného bloku:

index zastavaných plôch (IZP):	0,37
index podlažných plôch (IPP):	0,64
koeficient zelene (KZ):	0,58

**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 pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Rača, 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 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 podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

### Intenzita využitia územia

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, pristavieb, 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 **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.

Rodinný dom, ako prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy rešpektuje z hľadiska hmotovo-objemového riešenia charakter stabilizovaného územia reprezentovaný existujúcou zástavbou funkčnej plochy a nevnaša do územia neprijateľný kontrast. 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:	„Nadstavba rodinného domu“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Rostovská

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 intenzity využitia územia a stavebnotechnického riešenia:

- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;

#### z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia:**

- 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 vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy – Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:
  - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
  - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
  - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame 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 budúceho majetku - 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;

### **UPOZORNENIE:**

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

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