



Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje      Bratislava  
19.05.2021      MAGS OUIK 52837/2021- 360725      Ing. Petrigová      10.06.2021

Vec

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer (stavba) :	„Bazén Zvončeková“ ul. Zvončeková, parc. č. xxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Rača Bratislava
žiadosť zo dňa:	19.05.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie :	Ing. arch. Gabriela Rolenčíková, 2460 AA
dátum spracovania dokumentácie:	január 2021

Dňa 19.05.2021 bola do podateľne magistrátu doručená žiadosť o záväzné stanovisko k investičnej činnosti na základe rozhodnutia MČ Rača č.j.: 665/823/2021/SU-MAS pre stavbu: „Bazén Zvončeková“ so spevnenou plochou, ul. Zvončeková, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Rača – Bratislava, v konaní o dodatočnom povolení stavby. Súčasťou žiadosti bola dokumentácia pre dodatočné stavebné povolenie, ktorej spracovateľom je Ing. arch. Gabriela Rolenčíková, autorizovaný architekt, reg. č. 2460 AA.

**Predložená dokumentácia rieši:** dodatočné povolenie stavby bazéna s príslušnou spevnenou plochou. Objekt bazéna má rozlohu 54,3 m<sup>2</sup>, s príslušnou spevnenou plochou okolo, ktorá činí 38,6 m<sup>2</sup>. Rozmery bazéna a samotnej vodnej plochy sú 12,0 m x 4,45 m. Bazén je v zmysle predloženej dokumentácie riešený bez prestrešenia. Objekt je osadený do svažitého terénu – v južnej časti je zdvihnutý oproti nule suterénu o 0,9 m do výšky oplotenia. Objekt bazénu sa nachádza na pozemku spolu s jestvujúcim rodinným domom, ktorý má 2 NP a 1 PP. Súčasťou pozemku je aj spevnená plocha, ktorá slúži pre parkovanie áut.

*Bilancie intenzity využitia územia predmetnou stavbou - pôvodný stav (uvedené v projektovej dokumentácii):*

celková plocha riešených pozemkov:      536,00 m<sup>2</sup>

zastavaná plocha objektu RD :	99,00	m <sup>2</sup>	index zastavaných plôch (IZP):	0,19
podlažná plocha objektu RD:	198,00	m <sup>2</sup>	index podlažných plôch (IPP):	0,37
spevnené plochy:	106,70	m <sup>2</sup>		
plochy zelene:	330,3	m <sup>2</sup>	koeficient zelene (KZ):	0,62

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

celková plocha riešených pozemkov:	536,00	m <sup>2</sup>		
zastavaná plocha objektu RD + bazén:	160,90	m <sup>2</sup>	index zastavaných plôch (IZP):	0,30
podlažná plocha objektu RD + bazén:	282,37	m <sup>2</sup>	index podlažných plôch (IPP):	0,49
spevnené plochy:	149,80	m <sup>2</sup>		
plochy zelene:	225,30	m <sup>2</sup>	koeficient zelene (KZ):	0,42

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia na ploche funkčnej plochy – regulačného bloku (uvedené v projektovej dokumentácii):

index zastavaných plôch (IZP):	0,18
index podlažných plôch (IPP):	0,33
koeficient zelene (KZ):	0,66

**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. xxxxxxxxxxxxxx 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 nezahŕňa 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.**

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).

Rodinný dom patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Bazén s príslušnými spevnenými plochami tvorí doplnkovú funkciu k existujúcemu rodinnému domu v stabilizovanom území, a nemá zásadný vplyv na *všetky* regulatívy intenzity využitia územia v zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Stavba bazéna v uvedenom rozsahu ovplyvňuje výlučne rozlohu spevnených plôch a následne výsledný koeficient zelene (KZ), nemá vplyv na index zastavanej (IZP) ani podlažnej plochy (IPP). Na základe kontrolného prepočtu bilancii intenzity využitia územia v zmysle predloženej dokumentácie, konštatujeme, že na predmetných pozemkoch sú dosahované nasledujúce hodnoty: plocha pozemku: 536,0 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha: 99,0 m<sup>2</sup>, spevnené plochy: 211,7 m<sup>2</sup> a plocha zelene: 225,3 m<sup>2</sup> na základe čoho dosahujú koeficienty intenzity využitia územia nasledujúce hodnoty: IZP=0,19; IPP=0,37 a KZ=0,42. V zmysle uvedeného máme za to, že posudzovaná stavba rodinného domu s bazénom a príslušnými spevnenými plochami 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 dodatočným povolením stavby:	„Bazén Zvončeková“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Zvončeková 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 riešenia dopravného vybavenia:**

- realizovaný objekt bazéna nesmie narúšať riešenie statickej dopravy na pozemku investora v zmysle platnej STN;

#### **UPOZORNENIE:**

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
Co: MČ Bratislava – Rača  
Magistrát – OUIC archív