



Váš list č./zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
25.03. 2021                      MAGS OUIK 48798/21-111773                      Ing. arch. Brezníková/218                      09.07. 2021

Vec

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

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| investor:                         | XX   |
| investičný zámer:                 | „Rodinný dom xxxxxxxxx/Prestavba RD“, ul. Na križovatkách xx<br>- parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, Bratislava II                                 |
| žiadosť zo dňa:                   | 26.03. 2021  |
| typ konania podľa staveb. zákona: | konanie o zmene dokončenej stavby  |
| druh podanej dokumentácie:        | Projekt pre realizáciu stavby/Architektúra – staveb. časť  |
| spracovateľ dokumentácie:         | - DJS Architecture s.r.o., Topoľčianska 19, Bratislava<br>- zodpovedný projektant: Ing. arch. Daniel Szabó,<br>autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1865AA |
| dátum spracovania dokumentácie:   | 10/2020  |

**Predložená dokumentácia rieši prestavbu rodinného domu.**

Pozemok stavby/parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, s výmerou 502 m<sup>2</sup>, sa nachádza v obytnom bloku rodinných domov situovaných pozdĺž JV časti ulice Na križovatkách. Na pozemku sa v súčasnosti nachádza nevyužívaný rodinný dom typu Okál/INP+podkrovie, sedlová strecha - hrebeň rovnobežne s ulicou, podpivničený, zastavaná plocha 79,4 m<sup>2</sup>. Stavba je súčasťou dvojdomu.

Rodinný dom po prestavbe bude dvojpodlažný, nepodpivničený/pivnica bude zasypaná a zásyp zhutnený, zastavaná plocha cca 135 m<sup>2</sup>. Obvodové a vnútorné konštrukcie pôvodnej stavby budú odstránené, zachovaná bude len konštrukcia obvodovej kontaktnej steny. Rodinný dom bude zastrešený sedlovou strechou orientovanou kolmo na ulicu/výška hrebeňa +8,655 m, spád 25°. Hlavná hmota rodinného domu po prestavbe je predsunutá o 2,5 m smerom do ulice. Na susednú stavbu nadväzuje 3,5 m širokou časťou garáže/INP+podkrovie - časť galéria, ktorá pôdorysne, výškovo aj zastrešním/klasický krov so sklonom 30°, sedlová strecha orientovaná kolmo na strechu hlavného objektu, s výškou hrebeňa +7,455 m, kopíruje pôvodný objekt.

*Riešenie dopravného vybavenia:* Statická doprava sa zabezpečuje v počte 3 stojiská na pozemku stavby. Dopravný prístup je riešený z priľahlej ul. Na križovatkách, cez jestvujúci vjazd.

*Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:*

- plocha riešeného územia (pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx): 502,00 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha celkom: 134,72 m<sup>2</sup> (pôvodná výmera: 79,40 m<sup>2</sup>)
- podlažná plocha celkom: 261,54 m<sup>2</sup> ...v PD neuvedená (pôvodná výmera: 79,40 m<sup>2</sup>)
- spevnené plochy celkom: 108,58 m<sup>2</sup>, z toho: 45,16 m<sup>2</sup>/terasa + závetrie; 17,83 m<sup>2</sup>/chodníky; 45,59 m<sup>2</sup>/státie pre autá
- plocha zelene: 258,95 m<sup>2</sup>
- úžitková plocha objektu: 200,47 m<sup>2</sup>, z toho: 1.NP 102,77 m<sup>2</sup> = 77,51 m<sup>2</sup> + 42,66 m<sup>2</sup>/terasa; 2.NP 97,70 m<sup>2</sup> = 80,31 m<sup>2</sup> + 17,39 m<sup>2</sup>/dielňa galéria
- obytná plocha. 10147 m<sup>2</sup>
- obostavaný objem: 894 m<sup>3</sup>

*Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia:*

- navrhovaný stav: IZP = 0,268; IPP = 0,52; KZ = 0,515 (súčasný stav: IZP = IPP = 0,16)

**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 zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej „územný plán“):**

Pre územie, ktorého súčasťou je riešené územie/pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú Trnávka, územný plán stanovuje:

***Funkčné využitie územia:***

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

***Intenzitu využitia územia:***

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

Územný plán 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.

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 jednotl. 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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Trnávka je súčasťou územia, pre ktoré t.č. nie je spracovaná platná územnoplánovacia dokumentácia na podrobnejšej úrovni – územný plán zóny, ktorý by spodrobňoval reguláciu zástavby, zámer je v kontakte s UPN-Z Trnávka – Stred (zmeny a doplnky 01).

Predložený zámer - prestavba rodinného domu na ulici Na križovatkách 32, spĺňa reguláciu *funkčného využitia územia* stanovenú v záväznej časti územného plánu hl. mesta, v zmysle ktorej sú, cit.: „*rôzne formy zástavby rodinných domov*“ zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy č. 102.

Z hľadiska regulácie *intenzity využitia územia*: návrh hmotovo-priestorového riešenia stavby rešpektuje charakteristický obraz a proporcie dotknutého stabilizovaného územia a prirodzene nadväzuje na stavebný vývoj v lokalite JV časti ulice Na križovatkách. Navýšená miera využitia riešeného pozemku korešponduje so súčasnou mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy č. 102 vymedzenej ulicami Na križovatkách – Vietnamská – Beckovská – Slowackého.

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

|                              |  |
|------------------------------|--|
| so zmenou dokončenej stavby: | <b>„Rodinný dom xxxxxxxx/Prestavba RD“</b> |
| na parcele číslo:            | <b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>                |
| v katastrálnom území:        | <b>Trnávka, Bratislava II</b>              |
| miesto stavby:               | <b>ul. Na križovatkách xx</b>              |

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 urbanisticko-architektonického riešenia:**

- spevnenú plochu – tretie parkovacie miesto pre OA situované vedľa stavby RD, s výmerou 12,5 m, nahradiť zeleňou, nakoľko v súlade s požiadavkami aktuálne platnej STN 73 6110 sú v predloženom riešení nároky na statickú dopravu splnené: 3 stojiská na pozemku stavby, z toho: 1 PM v garáži + 2 PM pred RD,
- spevnenú plochu – 2x parkovacie miesto pre OA, realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- v mieste vjazdu žiadame zachovať jstevujúcu kontinuitu priľahlého chodníka  
*Upozorňujeme:* K zriadeniu nového vjazdu (pripojeniu), resp. úprave alebo zrušeniu jstevujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť je potrebné pre územné konanie doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vzrastlú zeleň v priestore medzi uličným oplotením pozemku a chodníkom požadujeme ponechať a chrániť, prípadnú novú výsadbu (počet a druh drevín) odporúčame konzultovať s miestnym oddelením životného prostredia;
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň 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 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 povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projekt. dokumentácie tohto stupňa.

**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.

Ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov Hlavného mesta SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:

- 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.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

**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.

Projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy:** potvrdené výkresy: D1 Projekt zjazdu na pozemok - situácia/M 1:250, 2xA4; č. 07 Zvislý rez B-B' /M 1:50, 3xA4; č. 08 Zvislý rez C-C' /M 1:50, 3xA4; č. 09 Pohľad severozápadný /M 1:50, 3xA4

**Co:** MČ Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: D1 Projekt zjazdu na pozemok - situácia/M 1:250, 2xA4; č. 07 Zvislý rez B-B' /M 1:50, 3xA4; č. 08 Zvislý rez C-C' /M 1:50, 3xA4; č. 09 Pohľad severozápadný/M 1:50, 3xA4

Magistrát – ODI, OUIČ/archív