

- spevnené plochy celkom: 37,81 m²; z toho: 18,82 m²/chodníky; 11,47 m²/parkovacie státie; 7,52 m²/štrkový pás
- plocha zelene: 145,49 m² (súčasný stav: 125,00 m²)
- podlažná plocha: 314,1 m² (súčasný stav: 138,00 m²)
- úžitková plocha celkom: 243,31 m² (1.NP: 128,83 m², 2.NP: 114,48 m²)

Upozornenie:

- súčet výmer zastavanej plochy, spevnených plôch a pl. zelene uvedený v PD, TS/kap. 3, je o 4,1 m² väčší ako výmera riešeného pozemku
- výmera zastavanej plochy/po kontrolnom prepočte: 159,30 m²

Minimálne odchýlky nemajú vplyv na výsledné posúdenie stavby.

Hodnoty ukazovateľov využitia územia:

- riešený pozemok/navrhovaný stav: IZP = 0,46 (v PD: IZP = 0,48); IPP = 0,92 (v PD: IPP = 0,91); KZ = 0,42 (súčasný stav: IZP = 0,40; IPP = 0,75; KZ = 0,36)
- dotknutá funkčná plocha „FP“/súčasný stav: priemerná hodnota (min. → max.): IZP = 0,33 (0,13 → 0,65); IPP = 0,62 (0,13 → 1,95); KZ = 0,61 (0,35 → 0,94)

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“):

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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 nezahŕňa 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 stabilizovaného 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 je potrebné:

- vo vnútornom meste pri dotváraní územia *rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby* a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne 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).

Hodnotenie:

Posudzovaná novostavba rodinného domu na Rádiovej ulici/parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxx, spĺňa reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu:

- rôzne formy zástavby rodinných domov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy číslo 102,
- návrh rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu v uličnej línii a prirodzene nadväzuje na stavebný vývoj v tomto stabilizovanom území,
- mierne navýšenie výmery zastavanej plochy/21,3 m², oproti pôvodnej stavbe RD, a navýšenie podlažnej plochy/176,1 m², hodnotíme, vzhľadom na súčasnú mieru využitia ostatných pozemkov na území dotknutej funkčnej plochy číslo 102 (vymedzenej: ul. Rádiová – prepojovacia komunikácia parc. č. xxxxxxxx – ul. Lidická – ul. Bulharská), ako akceptovateľné.

Posudzovaný 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“ - novostavba |
| na parcele číslo: | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx |
| v katastrálnom území: | Trnávka, Bratislava II |
| miesto stavby: | ul. Rádiová x |

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:

- v mieste vjazdu do garáže a k parkovaciemu miestu z Rádiovej ul. žiadame zachovať súčasnú kontinualitu príahlého chodníka.

Upozorňujeme:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

z hľadiska technickej infraštruktúry/protipovodňová ochrana:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie je pri výpočte objemu dažďovej infiltračno-retenčnej nádrže nutné v lokalite Trnávka, v zmysle požiadaviek SVP, š.p., použiť minimálne 5-ročnú návrhovú zrážku ($q=180,0 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$) trvajúcu min. 15 minút a $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre prívalové zrážky,
- v projekte pre stavebné povolenie je potrebné do technickej správy doplniť výpočet objemu vsakovacieho zariadenia pre zrážkovú vodu zo spevnených plôch dotknutého pozemku,
- nakladanie s dažďovými vodami zo spevnených plôch je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;

z hľadiska ochrany 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 projektovej 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:

- 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 mikroklimy mestského prostredia *odporúčame* 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;
- 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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy č. 03: Situácia osadenia stavby/M 1:250, 2A4; č. 09 Rezy/M 1:100, 2A4

Co: MČ Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy č. 03: Situácia osadenia stavby/M 1:250, 2A4; č. 09 Rezy/M 1:100, 2A4

Magistrát – HA, ODI, OUIC/archív