

do novostavby rodinného domu s technickým príslušenstvom/SO 102. Hmota pôvodného podkrovia bude doplnená drevenou rámovou konštrukciou. Suterén je navrhnutý na zasypanie.

Všetky strechy sú navrhnuté ako extenzívne zelené strechy.

Plošné bilancie posudzovanej stavby a hodnoty ukazovateľov využitia územia uvedené v predloženej dokumentácii:

a) *riešený pozemok*/parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- celková výmera riešeného pozemku: 617,00 m²
- zastavaná plocha celkom: 205,00 m²; **IZP = 0,33** (súčasný stav: 230,00 m²; IZP = 0,37)
- podlažná plocha NP celkom: 321,20 m² (205,00 m² + 116,20 m²); **IPP = 0,52** (súčasný stav: 330,00 m²; IPP = 0,53)
- spevnené plochy/zatrávňovacie tvárnice: 52,00 m² (súčasný stav: 65,00 m²)
- plocha zelene na teréne: 360,00 m²; **KZ = 0,58** (súčasný stav: 322,00 m²; KZ = 0,52)
- úžitková plocha celkom: 178,50 m²

b) *dotknutá funkčná plocha*/urbanistický blok s celkovou výmerou 8 758,00 m² (vymedzená ulicami Stachanovská – Ružomerská – Vyšná – Kladnianska)/súčasný stav

- IZP = 0,33; IPP = 0,57; KZ = 0,58

Upozornenie: Uvedený dátum spracovania predloženej dokumentácie je 04/2021 (textová časť/SS + časť výkresov grafickej časti), na titulnej strane DÚR je uvedený dátum 02/2021.

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 „územný plán“):

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, územný plán stanovuje:

Funkčné využitie územia:

OBYTNÉ ÚZEMIA: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a byt. 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 podkrovia 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.

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 zložitost', 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 jednotlivých 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:

Predložený investičný zámer - novostavba rodinného domu a prestavba jestvujúceho rodinného domu na garáž s príslušenstvom, na Stachanovskej ulici č. 25/pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Ružinov, v zmysle predloženej projektovej dokumentácie, **spĺňa reguláciu** využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu:

- z hľadiska *funkčného využitia územia* sú rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy číslo funkcie 102,
- z hľadiska *intenzity využitia územia* návrh hmotovo-priestorového riešenia stavby rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu dotknutej funkčnej plochy. Miera využitia riešeného pozemku korešponduje so súčasnou mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy vymedzenej ulicami Stachanovská – Ružomerská – Vyšná– Kladnianska (v dokumentácii preukázané výpočtom).

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 a zmenou dokončenej stavby:	„Rodinný dom SO 101, rekonštrukcia a dostavba garáže s príslušenstvom SO 102“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	ul. Stachanovská xx

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:

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka, samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- žiadame zachovať súčasnú kontinualitu príslušného chodníka v priestore vjazdu;

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 ochrany životného prostredia a tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- 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,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- 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*:

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy 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,
- v ďalšom stupni projektovej prípravy je potrebné pri výpočte objemu dažďových infiltračno-retenčných nádrží v lokalite Ružinov, podľa požiadaviek SVP, š.p., použiť minimálne 5-ročnú návrhovú zrážku ($i=180 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$) trvajúcu 15 minút a $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku,
- nakladanie s dažďovými vodami riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;

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.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky 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 Slovenskej republiky 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 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: E Situačný výkres/M 1:150, 02/2021; G Situácia plôch/M 1:150, 02/2021; č.07 Pohľad južný – navrhovaný stav/M 1:100, 04/2021

Co: MČ Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: E Situačný výkres /M 1:150, 02/2021; G Situácia plôch/M 1:150, 02/2021; č.07 Pohľad južný – navrhovaný stav/M 1:100, 04/2021

Magistrát – ODI, HA, OUIK/archív