



Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIČ 57784/21-474610 Ing. arch. Brezníková/218 04.11. 2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX XXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Prestavba a prístavba rodinného domu“, Kláštorská xx - parc. č. XXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	22.07. 2021
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	projektová dokumentácia pre územné konanie
spracovateľ dokumentácie:	- SUMBAL+PRIEHODA s.r.o., Líščie údolie 42, 841 04 Bratislava - zodpovedný projektant: Ing. arch. Juraj Sumbal, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1310AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2021

Predložená dokumentácia rieši prestavbu a dostavbu pôvodného rodinného domu v stabilizovanej zástavbe rodinných domov na Kláštorskej ulici, v časti Prievoz.

Pôvodný rodinný dom bol samostatne stojaci objekt s 1NP so sedlovou strechou, v 70-80-tych rokoch bol nadstavaný o 1NP s prístavbou schodiska. V súčasnosti je dom 2-podlažný s plytkou sedlovou strechou/+7,125 m. Podlaha prízemia je cca 75 cm nad terénom.

Prestavbou a dostavbou domu vzniknú nové dispozičné väzby, ktoré nadväzujú na pôvodný koncept, dom bude mať naďalej 1 bytovú jednotku. V uličnej časti návrh sleduje pôvodnú uličnú čiaru, dostavba je orientovaná do vnútrodvornej časti. Šírka rodinného domu zostáva nezmenená. V uličnej časti je vytvorený nový vjazd do garáže. Strecha a stropy v pôvodnej časti domu budú zbúrané. Asanovaná bude novšia časť so schodiskom, na jej mieste bude stáť prístavba. Podlaha bude znížená na úroveň okolitého terénu a bývalé pivničné priestory budú zasypané. Rodinný dom po rekonštrukcii bude pozostávať z 2 nadzemných podlaží, zastrešený bude plochou nepochôdnou vegetačnou strechou/výška atiky +7,550 m.

Riešenie dopravného vybavenia stavby: Statická doprava sa zabezpečuje v počte 3 stojiská (1 v garáži, 2 na pozemku stavby). Dopravný prístup je riešený z príľahlej Kláštorskej ul..

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia (podľa LV):	338,00 m²
- zastavaná plocha:	134,10 m² (súčasný stav: 118,80 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	268,20 m² (súčasný stav: 206,50 m ²)
- zeleň: na teréne:	159,30 m² (súčasný stav: 172,30 m ²)
- zeleň: vegetačná strecha:	113,80 m²
- spevnené plochy:	45,00 m² (súčasný stav: 50,90 m ²)
- počet bytov:	1 (súčasný stav: 1)
- počet podlaží PP/NP:	0/2 (súčasný stav: 1/2)
- počet parkovacích miest:	3 (súčasný stav: 1 PM)
- úžitková plocha:	203,30 m² (súčasný stav: 157,60 m ²)

Upozornenie:

- *uvedený súčet plôch na riešenom pozemku (zastavané plochy, plochy zelene a spevnené plochy/súčasný stav) = 342 m² (výmera riešeného pozemku podľa LV = 338 m²)*
- *v SS/kap. 1.1 je uvedená výmera podlažnej plochy/návrh: 266,3 m², v STS/kap. 3.2 je uvedená výmera pozemku: 388 m²*

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 Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej „územný plán“):

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxx, 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 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 zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerespektuje 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:

Riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, je súčasťou územia, pre ktoré t.č. nie je spracovaná platná územnoplánovacia dokumentácia na podrobnejšej úrovni – územný plán zóny, ktorý by spodobňoval reguláciu zástavby.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:** Posudzovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu, *spĺňa reguláciu funkčného využitia územia* stanovenú v záväznej časti územného plánu, v zmysle ktorej sú, cit.: „*rôzne formy zástavby rodinných domov*“ zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy číslo 102.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):**

	plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie návrh (súčasný stav)	intenzita využitia - priemerné hodnoty vo FP - súčasný stav
- výmera záujmového územia:	338,00 m²		
- zastavaná plocha:	134,10 m²	IZP = 0,40 (0,35)	IZP_{priem.} = 0,35
- podlažná plocha (NP):	268,20 m²	IPP = 0,79 (0,61)	IPP_{priem.} = 0,52
- započítateľná zeleň:	159,30 m²	KZ = 0,47 (0,51)	KZ_{priem.} = 0,48

Z hľadiska regulácie *intenzity využitia územia*: návrh hmotovo-priestorového riešenia stavby rešpektuje charakteristický obraz a proporcie dotknutého stabilizovaného územia. Návrh citlivo rieši prestavbu pôvodného objektu, rešpektuje princípy zástavby v stabilizovanom území s charakteristickou štruktúrou rodinných domov.

Mierne navýšená miera využitia riešeného pozemku korešponduje so súčasnou mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy č. 102 (34 pozemkov RD s výmerou 12 711 m²), vymedzenej ulicami Kláštorská – Farebná – Parková – Syslia (v PD preukázaná 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

so zmenou dokončenej stavby:	„Prestavba a prístavba rodinného domu“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II

miesto stavby:	Kláštorská 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, tvorby verejného priestoru a tvorby zelene /adaptácie na zmenu klímy:

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;
- 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 HM SR Bratislava 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 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 riešenia dopravného vybavenia:

- súčasnú kontinuitu priláhlého chodníka v mieste vjazdu do garáže a k stojiskám žiadame zachovať;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území;
- 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 VZN č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

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:

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného 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.

Projektovú dokumentáciu/1 paré, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: dokumentácia

potvrdené výkresy/formát 1xA4: Situácia plôch/M 1:200; Rezy-návrh/M 1:100; Pohľady V, Z-návrh/M 1: 100

Co: MČ Bratislava-Ružinov/SÚ + potvrdené výkresy/formát 1xA4: Situácia plôch/M 1:200; Rezy-návrh /M 1:100; Pohľady V, Z-návrh/M 1: 100
Magistrát – HA, ODI, OUIIC/archív