

## **Čo má obsahovať žiadosť o vydanie záväzného stanoviska mestskej časti Bratislava-Rača k stavebnému zámeru jednoduchých stavieb**

*(vrátane konania o zmene dokončenej stavby a zmene stavby pred dokončením)*

### **A. Základné údaje**

- údaje o žiadateľovi - (typ žiadateľa, meno/názov spoločnosti, adresa, telefonický kontakt, mailová adresa)
- názov stavby, lokalizácia stavby (číslo parcely, lokalita, ulica)
- druh stavby v zmysle §43a Stavebného zákona
- typ konania na stavebnom úrade (spojené územné a stavebné konanie, konanie o zmene dokončenej stavby, konanie o zmene stavby pred dokončením,..)
- údaje o investorovi (typ investora, meno/názov spoločnosti, adresa)
- údaje o zodpovednom projektantovi (meno, kontaktné údaje )
- dátum spracovania projektovej dokumentácie (všetky jej súčasti musia mať uvedený jednotný dátum spracovania)

### **B. Projektová dokumentácia**

K žiadosti na posúdenie jednoduchej stavby v zmysle Stavebného zákona (vrátane konania o zmene dokončenej stavby a zmene stavby pred dokončením) je potrebné priložiť projektovú dokumentáciu spracovanú v stupni dokumentácie v rozsahu príslušného konania a zodpovedajúcu ustanoveniam vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorými sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona :

- Textová časť projektovej dokumentácie - sprievodná správa
- Textová časť projektovej dokumentácie - súhrnná technická správa
- Vyhodnotenie súladu s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, resp. s územnoplánovacou dokumentáciou na zonálnej úrovni – viac informácií je v časti C.

Výňatok zo súhrnnej technickej správy, ktorý musí obsahovať komplexné vyhodnotenie všetkých dotknutých záväzných regulatívov (vrátane funkčného vyhodnotenia).

- **Situačný výkres**

Súčasný stav územia na podklade katastrálnej mapy so zakreslením predmetu budúceho povolenia s okótovaním vzájomných odstupov stavieb a odstupov od hraníc susediacich pozemkov, zreteľné napojenie stavby na inžinierske siete s dopravným napojením stavby, resp. riešeného územia na verejnú komunikačnú sieť.

- Pôdorysy s funkčnou náplňou objektu a výkresy musia obsahovať základné obvodové kóty najrozsiahlejšej časti stavby.
- Rezy  
Je potrebné predložiť reprezentatívne rezy objektom. V prípade ak je nad podzemnými konštrukciami riešená zeleň (min. v rozsahu podľa tabuľky Zápočtov zelene ÚPN), je potrebné viesť rez objektom v mieste násypov s okótovaním hrúbky zeminy na konštrukciách. Rezy musia obsahovať vyznačený pôvodný terén.
- Pohľady

Pre konania o zmene dokončenej stavby a zmene stavby pred dokončením je potrebné dodať všetky menované prílohy s grafickým (farebným) vyznačením navrhovaného stavu oproti pôvodnému

stavu, resp. stavu schválenému v stavebnom konaní. Všetky navrhované zmeny je potrebné uviesť aj v technických správach vrátane pôvodných a navrhovaných regulatívov.

- Vyhodnotenie podzemného podlažia - rozvinutý pohľad s výškami pôvodného terénu

### **C. Vyhodnotenie súladu s platnou územnoplánovacou dokumentáciou**

1. vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ÚPN)

Podanie musí obsahovať posúdenie súladu v zmysle platnej regulácie podľa ÚPN, najmä z hľadiska intenzity využitia územia a z hľadiska funkčného využitia územia, pričom je potrebné rozlišovať, či sa stavba nachádza v rozvojových územiach alebo v stabilizovaných územiach.

Treba v ňom uviesť údaje o súlade návrhu s územnoplánovacou dokumentáciou v zmysle §3 ods. 4 písm. a) vyhlášky č. 453/2000 Z. z., obsahujúce okrem iného nasledovné údaje o navrhovanej stavbe, riešenom území a dotknutej funkčnej ploche:

#### **v rozvojových územiach**

- vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia rozvojového územia (IPP, IZP, KZ) na plochu záujmových pozemkov (časť funkčnej plochy, resp. stavebný pozemok) a preukázanie dodržania hodnôt stanovených v príslušných regulačných tabuľkách v záväznej časti ÚPN;
- preukázanie splnenia podielu funkcie vo funkčnej ploche, v prípade limitovaného podielu funkcie bývania (funkčná plocha 201, 202,501) je tento potrebné vyhodnotiť na celú dotknutú funkčnú plochu;

#### **v stabilizovaných územiach:**

##### **a) v prípade nezastavaného riešeného územia:**

- vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia stabilizovaného územia (IPP, IZP, KZ) celej funkčnej plochy bez plochy pozemku navrhovaného investičného zámeru – súčasný stav;
- vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia stabilizovaného územia (IPP, IZP, KZ) celej funkčnej plochy vrátane plochy pozemku navrhovaného investičného zámeru – navrhovaný stav;
- vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia (IPP, IZP, KZ) na ploche záujmových pozemkov (časť funkčnej plochy, resp. stavebný pozemok) - navrhovaný stav;
- preukázanie splnenia podielu funkcie vo funkčnej ploche, v prípade limitovaného podielu funkcie bývania (funkčná plocha 201, 202,501) je tento potrebné vyhodnotiť na celú dotknutú funkčnú plochu;

##### **b) v prípade zastavaného resp. čiastočne zastavaného riešeného územia (aj v prípade uvažovanej asanácie jestvujúcich stavieb):**

- vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia stabilizovaného územia (IPP, IZP, KZ) celej funkčnej plochy vrátane pozemku navrhovaného investičného zámeru – súčasný stav;
- vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia stabilizovaného územia (IPP, IZP, KZ) celej funkčnej plochy vrátane plochy pozemku navrhovaného investičného zámeru – navrhovaný stav;
- vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia (IPP, IZP, KZ) na ploche záujmových pozemkov (časť funkčnej plochy, resp. stavebný pozemok) - súčasný stav;
- vyhodnotenie regulatívov intenzity využitia (IPP, IZP, KZ) na ploche záujmových pozemkov (časť funkčnej plochy, resp. stavebný pozemok) - navrhovaný stav;

- preukázanie splnenia podielu funkcie vo funkčnej ploche, v prípade limitovaného podielu funkcie bývania (funkčná plocha 201, 202,501) je tento potrebné vyhodnotiť na celú dotknutú funkčnú plochu.

Vo vyhodnotení súladu navrhovanej stavby v stabilizovanom území so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou je potrebné vyhodnotiť celú dotknutú funkčnú plochu. **V prípade nesúrodej zástavby, veľkej funkčnej plochy alebo iných nejasností pri vymedzení bilančnej plochy stabilizovaného územia, je vhodné konzultovať spôsob posúdenia s Oddelením územného plánovania MČ BA-Rača.** Výpočty regulatívov intenzity využitia územia je potrebné spracovať vo forme tabuľky, v ktorej budú uvedené potrebné informácie o každom pozemku, resp. stavbe a výsledný výpočet regulatívov intenzity využitia územia v dotknutej funkčnej ploche.

Intenzitu navrhovanej stavby v stabilizovanom území je potrebné porovnať s takto vypočítanými hodnotami regulatívov.

K tabuľke je pre názornosť vhodné spracovať schematickú situáciu dotknutej funkčnej plochy s jednotlivými pozemkami (1., 2., 3....), resp. stavbami na nich postavenými.

Príklad tabuľky pre vyhodnotenie stabilizovaného územia v zmysle UPN:

Pozemok *	Parc. číslo	Rozloha [m <sup>2</sup> ]	Zastav. plocha - stavba [m <sup>2</sup> ]	Nadzem. podlažná plocha [m <sup>2</sup> ]	Počet nadzemných podlaží	Zeleň [m <sup>2</sup> ] **	IZP	IPP	KZ	Bývanie [%] ***	OV [%] ***
1.	1502/2	150	150	225	1,5	250	0,350	0,500	0,500	100	0
	1502/3	350	25	25	1						
	spolu	500	175	250	-						
2.	1510/1	75	35	35	1	320	0,300	0,550	0,457	50	50
	1510/2	175	175	350	2						
	1510/4	450	0	0	-						
	spolu	700	210	385	-						
3.	1500	450	250	375	1,5	100	0,556	0,833	0,222	0	100
4.	1488	300	0	0	-	450	0,321	1,125	0,321	70	30
	1489	450	450	1575	3,5						
	1490	650	0	0	-						
	spolu	1400	450	1575	-						
5.	1503	650	250	250	1	200	0,385	0,385	0,308	100	0
Regulatívy intenzity využitia územia vo funkčnej ploche							0,382	0,679	0,362	64,000	36,000

\* Pozícia / číslo na priloženej situácii dotknutej funkčnej plochy.

\*\* Informatívny údaj o množstve zelene na pozemku, ak to zástavba a dostupnosť funkčnej plochy umožňuje vyhodnotiť.

\*\*\* Podiel plochy bývania a občianskej vybavenosti je, v prípade limitovaného podielu funkcie bývania, potrebné vždy vyčísliť z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby stabilizovanej funkčnej plochy (funkčná plocha 201, 202, 501).

**Výpočet ukazovateľov intenzity využitia územia požadujeme spracovať v zmysle týchto definícií z ÚPN (kapitola 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch):**

- o **index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní
- o **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby
- o **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta
- o podiel započítateľných plôch zelene v území ( $m_2$ )= $KZ \times$  rozloha funkčnej plochy ( $m_2$ )

**Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:**

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnícke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

*Upozorňujeme, že min. požadovaný podiel zelene so zreteľom na určenú kategóriu zelene v zmysle uvedenej tabuľky je záväzný.*

**2. Vo vzťahu k príslušnému územnému plánu zóny (UPN Z)**

Ak je pre územie platný územný plán zóny (v ÚPN sú tieto územia označené kódom S), je potrebné uviesť údaje o súlade návrhu s územnoplánovacou dokumentáciou v zmysle § 3 ods. 4 písm. a) vyhlášky č. 453/2000 Z. z. Podanie musí obsahovať vyhodnotenie splnenia všetkých regulatívov stanovených v záväznej časti ÚPN Z (pre príslušný blok, sektor, regulačnú jednotku...);

**D. Požiadavky vo vzťahu k verejnému dopravnému vybaveniu a celkovému riešeniu dopravy:**

údaje o požiadavkách stavby na dopravné napojenie vrátane parkovania a návrh napojenia stavby na dopravné vybavenie územia a jestvujúce siete a zariadenia technického vybavenia.

---

**Ak predložená žiadosť neposkytuje dostatočný podklad pre posúdenie súladu navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie, orgán územného plánovania v lehote do 15 dní od podania žiadosti vyzve stavebníka, aby žiadosť v primeranej lehote doplnil a upozorní ho, **že inak záväzné stanovisko nevydá a žiadosť odloží.****

Ak stavebník nedoplní žiadosť o záväzné stanovisko požadovaným spôsobom v určenej lehote, orgán územného plánovania žiadosť odloží, o čom stavebníka bezodkladne upovedomí.

**K žiadosti o záväzné stanovisko je potrebné doložiť potvrdenie, že žiadosť bola podaná aj na Hlavné mesto SR Bratislava UHA.**