



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váš list
zo dňa **04.05.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS POD 52247/2022-
420850**

Vybavuje / Linka
**Ing. Zuzana Kuchtová
+421 2 5935 6225**

V Bratislave
10.08.2022

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	Prestavba rodinného domu parc. č. XXX XXXXXXXX, k.ú. Ružinov, Bratislava II.
žiadosť zo dňa:	04.05.2022, doplnená 07.06.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	dodatočné stavebné povolenie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Daniel Kubiš, autorizovaný architekt 2085 AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: dodatočné povolenie čiastočne zrealizovanej zmeny dokončenej stavby existujúceho rodinného domu. Predmetom prestavby je nové dispozičné členenie miestností existujúcich troch bytových jednotiek, z čoho vyplýva demontáž a čiastočné vybúranie vnútorných priečok na prízemí a v podkroví, vymurovanie nových priečok, demontáž existujúceho ocelového vnútorného schodiska, nová stropná doska v priestore demontovaného schodiska, demontáž okien a dverí a osadenie nových okien a dverí, zrušenie vonkajšieho skladu a osadenie nového vonkajšieho vstupného železobetónového schodiska.

Rodinný dom je čiastočne podpivničený, má 1. nadzemné podlažie a podkrovie. V rodinnom dome sa nachádzajú 3 bytové jednotky. Pôdorysne je objekt členitého tvaru s max. rozmermi 12,95 x 11,00 x 2,94 x 3,14 m. Objekt je prestrešený sedlovou strechou a maximálna výška strechy je na kóte + 8,00 m.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii
(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia: **870,00 m²**
- zastavaná plocha: **145,18 m²**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **284,94 m²**
- spevnené plochy: **243,50 m²**
- zeleň:
- na teréne celkom: **481,32 m²**
- počet podlaží PP/NP: **1/1+podkrovie**
- počet bytov: **3**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom ÚPN navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území ÚPN stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **C**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600 – 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD – pozemky 300 – 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

Poznámka:

- *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,*
- *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,*
- *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, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia sú prípustné rôzne formy zástavby rodinných domov;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia :**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera pozemku:	870,00 m ²		
- zastavaná plocha:	145,18 m ²	IZP = 0,166	IZP_{max.} = 0,22
- podlažná plocha (NP):	284,94 m ²	IPP = 0,327	IPP_{max.} = 0,6
- započítateľná zeleň:	481,32 m ²	KZ = 0,553	KZ_{min.} = 0,40

Čiastočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby **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 dodatočným povolením zmeny dokončenej stavby:	Prestavba rodinného domu
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Mierová ul.

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 navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropania. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropania by došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy a tým k nárastu výsledného IZP a IPP;

z hľadiska dopravného riešenia:

- nároky statickej dopravy budú zabezpečené v zmysle riešenia doloženého v prepracovanej Situácii parkovania, č. výkresu 1d, sprac. Ing. Mareta, 07.2022 (riešenie uvažuje so situovaním 5 kolmých stojísk na pozemku stavby);
- súčasnú kontinuitu chodníka pri Mierovej ul. v mieste vjazdu žiadame zachovať;

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;

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia parkovania, 1:200

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Situácia parkovania, 1:200
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor