



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa 20.12.2022

Naše poradové číslo
**MAGS POD 44243/2023-
7407**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 2 5935 6610**

V Bratislave
13.01.2022

VEC: Zmena záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 49284/20-328701 zo dňa 28.05.2020.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“ v príslušnom gramatickom tvare) vydalo, ako podklad k územnému konaniu, po posúdení predloženého zámeru „Casa Bonita“ rodinný dom, novostavba (projektová dokumentácia/PD Ing. Gabriel Ádám, Ing. Miroslav Prešinský, PhD., Ing. Pete Pikna, dátum spracovania: 04/2020), na pozemkoch parc. č. xxxxxxxx, v k. ú. Podunajské Biskupice, záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. MAGS OUIČ 49284/20-328701 zo dňa 28.05.2020.

Dňa 20.12.2022 bola podaná žiadosť o zmenu predmetného záväzného stanoviska. Priložená projektová dokumentácia zmeny stavby pred dokončením bola vypracovaná Ing. Miroslavom Prešinským, PhD, autorizovaným architektom, č. reg. 2104AA s dátumom spracovania: 12/2022.

Zmena projektovej dokumentácie sa týka zmeny využitia podkrovia, tzn. pôvodne neobytné podkrovie nad 2.NP sa zobytní, čím sa navýši podlažná plocha rodinného domu; **ostatné zmeny stavebno-technického riešenia a technického zariadenia budov** nemajú vplyv na reguláciu využitia územia.

V súvislosti s uvedeným hlavné mesto konštatuje v zmysle § 140b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností a mení vydané záväzné stanovisko č. MAGS OUIČ 49284/20-328701 zo dňa 28.05.2020.

tabuľka základných identifikačných údajov o stavbe uvedená na str. 1 v záväznom stanovisku č. MAGS OUIČ 49284/20-328701 zo dňa 28.05.2020 v znení:

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Casa Bonita“ rodinný dom, novostavba
žiadosť zo dňa:	08.05.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	spol. aphaus, Ing. Gabriel Ádám, Ing. Miroslav Prešinský, PhD., Ing. Pete Pikna
dátum spracovania dokumentácie:	apríl 2020

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

sa **dopĺňa, resp. mení nasledovne:**

investor:	XX
investičný zámer:	Casa Bonita, rodinný dom - novostavba
žiadosť zo dňa:	20.12.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	stavebné povolenie zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia zmeny stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	aphaus, Vajnorská 1, Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Miroslav Prešínský, PhD, autorizovaný architekt 2104AA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2022, 12/2022

časť textu uvedený na str. 1 v odseku popisu riešenia predloženej projektovej dokumentácie v znení:

„výstavbu dvojpodlažného nepodpivničeného rodinného domu s neobytným podkrovím. Rodinný dom bude slúžiť pre účely bývania rodiny investora. Pôdorys domu je jednoduchého obdĺžnikového tvaru s celkovými rozmermi 8,3 x 15 m. Zastrešený bude sedlovou strechou s výškou hrebeňa + 10,395 m nad úrovňou podlahy 1.NP ±0,000. Riešený dom je navrhovaný v lokalite Lesný hon a dopravný prístup je riešený z novovybudovanej miestnej upokojenej komunikácie (vetva „4E“, Citrínová ul.). Nároky statickej dopravy sú zabezpečené na spevnenej ploche na vlastnom pozemku. Celková plocha riešeného pozemku je 500 m², zastavaná plocha rodinného domu je 124,5 m², spevnené plochy 125 m², plocha zelene 250,5 m².“

sa nahrádza textom v znení:

„výstavbu dvojpodlažného nepodpivničeného rodinného domu s obytným podkrovím. Rodinný dom bude slúžiť pre účely bývania rodiny investora. Pôdorys domu je jednoduchého obdĺžnikového tvaru s celkovými rozmermi 8,3 x 15 m. Zastrešený bude sedlovou strechou s výškou hrebeňa + 10,395 m nad úrovňou podlahy 1.NP ±0,000. Dopravný prístup je riešený z novovybudovanej miestnej upokojenej cesty (vetva „4E“, Citrínová ul.). Nároky statickej dopravy sú zabezpečené na spevnenej ploche na vlastnom pozemku.“

a zároveň sa dopĺňajú, resp. sa menia plošné a bilančné údaje nasledovne:

„Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby (za správnosť údajov zodpovedá spracovateľ PD):

- výmera záujmového územia:	500,00 m²
- zastavaná plocha:	124,50 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	213,10 m² (po prepočte 298,08 m ²)
- zeleň na teréne:	250,50 m²
- spevnené plochy:	125,00 m²
- počet bytových jednotiek:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/2 + podkrovie

Posúdenie investičného zámeru z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia na str. 2 a 3 v pôvodom znení:

„Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie sú:
IZP = 0,25 ... 0,25 max. - vyhovuje
IPP = 0,44 ... 0,6 max. - vyhovuje
KZ = 0,50 ... 0,40 min. - vyhovuje

Rodinné domy sú z hľadiska funkčného využitia zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy málopodlažná zástavba obytného územia.“

sa mení nasledovne:

„Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia- regul. určené ÚPN
- záujmové územie:	500,00 m ²		
- zastavaná plocha:	124,50 m ²	IZP = 0,25	IZP_{max.} = 0,25
- podlažná plocha (NP):	298,08 m ²	IPP = 0,60	IPP_{max.} = 0,6
- započítateľná zeleň:	250,50 m ²	KZ = 0,51	KZ_{min.} = 0,40

- Navrhovaná zmena stavby pred dokončením **dozdržiava hodnoty záväzných regulatívo definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód C.“

tabuľka súhlasu s umiestnením stavby na str. 5 v znení:

s umiestnením stavby:	„Casa Bonita“ , rodinný dom, novostavba
na parcele číslo:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	lokalita Lesný hon

sa dopĺňa resp. mení nasledovne v znení:

so zmenou stavby pred dokončením:	„Casa Bonita“ , rodinný dom - novostavba
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	lokalita Lesný hon

vypúšťa sa 1. odsek o ochrane životného prostredia na str. 3 v znení:

„ z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy“

sa nahrádza textom v znení:

„z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;“

vypúšťajú sa odstavce uvedené na str. 3 a 4 v znení:

„z hľadiska budúcich majetko - 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.

ODPORÚČANIE:

požiadavky 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;

požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod. - s ohľadom na inžiniersko - geologické pomery v území;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame na fasáde objektu voľbu materiálov svetlých farieb;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav.“

a sa dopĺňajú upravené požiadavky v znení:

„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:

- ku kolaudácii stavby bude preukázané, že časť terasy a prístrešku pri rodinnom dome, ktorá nebola započítaná do zastavanej plochy bude zrealizovaná bez plného prestrešenia, t.j. bez vplyvu na výsledný index zastavanej plochy;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- 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 na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;“

pôvodný text upozornenia uvedený na str. 4 v znení:

„Upozorňujeme, že k zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.“

sa nahrádza novým textom v znení:

„UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch), uvedený index podlažnej plochy nebol správne vypočítaný, nakoľko do výmery podlažnej plochy nebola započítaná potrebná výmera plochy podkrovia (v rozsahu 50% plochy podkrovia). V textovej časti projektovej dokumentácie (STS) sa neuvádza, že v podkroví sú navrhované izby v zmysle grafickej časti. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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 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.“

Táto zmena záväzného stanoviska tvorí neoddeliteľnú súčasť záväzného stanoviska č. MAGS OUIK 49284/20-328701 zo dňa 28.05.2020, vydaného k stavbe: „Casa Bonita“ , rodinný dom, novostavba. Ostatný text predmetného záväzného stanoviska sa nemení a zostáva v platnosti.

Príloha: 1 x potvrdené: Koordinačná situácia, 1:200

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:200
Magistrát OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor