



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

K.T.Plus, s.r.o.

Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **23.03.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 49465/2023-
128552**

Vybavuje / Linka
**Ing.arch. Eva Kutišová
+421 904 592 943**

V Bratislave
04.04.2023

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

investor:	XX
investičný zámer:	Rodinný dom RD DR, par.č.XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX k.ú. Vinohrady, Bratislava
žiadosť zo dňa:	23.03.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	do dátumovej legalizácie zmeny dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia k zmene dokončenej stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch. František Ondrejka
zodpovedný projektant:	Ing.arch. František Ondrejka autorizovaný architekt 1941AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2020, revízia 10/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby pri rekonštrukcii jestvujúceho staticky narušeného samostatnej stojaceho rodinného domu. Stavba má jednoduchý obdĺžnikový pôdorys s rozmermi 12,62 x 9,77 m, s dvomi nadzemnými a jedným podzemným podlažím.

Pri rekonštrukcii bola zachovaná spodná časť domu v pôvodnom rozsahu – základové pásy so základovou doskou a vertikálne konštrukcie – steny podzemného podlažia. Nadstavbou nad pôvodným podzemným podlažím vznikol 2-podlažný rodinný dom, ktorý zachováva pôvodný objem, funkciu aj typologický druh stavby. Pôdorysné a výškové ohraničenie sa nemení, pre zlepšenie tepelnoizolačných vlastností objektu bolo zrealizované zateplenie, realizované v zmysle usmernenia a charakteristiky zmeny dokončenej stavby, pri ktorých zachováva vonkajšie pôdorysné a výškové ohraničenie stavby podľa § 139b ods.5 písm. c) stavebného zákona t.j. zväčšenie len o hrúbku zatepľovacieho systému.

Funkčná náplň objektu: Na 1.PP je umiestnená technická miestnosť so skladom, na úrovni 1. NP je hlavný vstup a obývací izba s kuchyňou, WC, chodba a schodisko. Na úrovni 2. NP objektu sú 3 izby, 2 kúpeľne, šatník, samostatné WC, chodba a schodisko. Zastrešenie je tvorené plochou strechou s výškou atiky + 6,885 m (218,68 m.n.m.).

Stavebnými úpravami sa znížil počet bytových jednotiek v rodinnom dome - z dvoch na jednu bytovú jednotku.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ): porovnávané sú s pôvodným stavom pred zateplením objektu

- výmera záujmového územia:	1018,00 m²
- zastavaná plocha:	131,40 m² (120,50 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	262,80 m² (241,00 m ²)
- zeleň:	754,60 m² (744,00 m ²)
- počet bytov:	1 (2)
- počet podlaží PP/NP:	1/2 (1/2)

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné napojenie objektu, ako aj napojenie na inžinierske siete ostáva bez zmeny. Úprava spočíva v zmene povrchu komunikácie na pozemku vlastníka – z asphaltovej na štrkovú.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky par.č.18665, 18663/15,18663/16 k.ú. Vinohrady, Bratislava** ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

ÚZEMIA TECHNICKEJ VYBAVENOSTI, **vodné hospodárstvo**, číslo funkcie **601**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia určené pre umiestňovanie stavieb a zariadení vodného hospodárstva.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: vodné zdroje, vodojemy, čerpacie stanice, čističky odpadových vôd, dažďové nádrže, vodné diela, úpravne vôd, chlórOVne, prepojovacie objekty

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: objekty v súlade so zákonom o vodách, zeleň líniovú a plošnú, zeleň ochrannú a izolačnú, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: prevádzkové zariadenia a areály prevádzkovateľov, byty v objektoch funkcie – služobné byty

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN 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 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.

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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

vo funkčnom využití územia: technická vybavenosť vodné hospodárstvo, kód funkcie 601, patria byty v objektoch funkcie - služobné byty ako prípustná funkcia v obmedzenom rozsahu.

Zrealizovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu nemá vplyv na zmenu jeho funkcie (bývanie) a ani na zmenu typologického druhu existujúcej stavby – rodinný dom. Pozitívne vnímame zníženie celkového počtu bytových jednotiek z 2 na jednu, a to vo väzbe na spôsob funkčného využitia územia stanoveného ÚPN vo funkčnej ploche 602.

Vo väzbe na uvedené je zrealizovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu vo vzťahu k ÚPN akceptovateľná.

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie pôvodný stav	intenzita využitia záujmové územie návrh
- záujmové územie:	1018,00 m ²		
- zastavaná plocha:	131,40 m ²	IZP = 0,12	IZP = 0,13
- podlažná plocha (NP):	262,80 m ²	IPP = 0,23	IPP = 0,25
- započítateľná zeleň:	754,60 m ²	KZ = 0,73	KZ = 0,74

- **princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - stavebnými úpravami prišlo k čiastočnej zmene zastavanej a podlažnej plochy, a to realizáciou zateplenia obvodových konštrukcií predmetnej stavby. Zateplením došlo k nárastu IZP cca. 0,01, IPP cca. o 0,02 a k nárastu KZ cca. o 0,01, z celkovej plochy pozemkov o výmere 1018 m², čo je oproti pôvodnému stavu zanedbateľná zmena, pri ktorej je možné konštatovať súlad s charakterom stabilizovaného územia. Podlažnosť rodinného domu aj po realizácii zmeny dokončenej stavby zostala zachovaná; minimálne zmeny výslednice zastavanej a podlažnej plochy, a tým IZP a IPP boli spôsobené výlučne realizáciou zateplenia stavby. Zrealizované zateplenie objektu rešpektuje záväznú časť ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolou 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

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

dodatočnou legalizáciou zmeny dokončenej stavby	Rodinný dom RD DR, par.č.xxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Vinohrady, Bratislava
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Koziarka, súpis.č.xxxxx

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

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

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;
- 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.

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie 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;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia 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 na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- 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;
- 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;

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celej funkčnej plochy, vrátane výpočtu pomeru funkcií. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej zmeny

dokončenej stavby. 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r
hlavný architekt