



Váš list
č. 108036
zo dňa 15.03.2023

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 49275/2023-
438919**

Vybavuje / Linka
**Ing. Veronika Sýkorová
+421 904 550 184**

V Bratislave
11.07.2023

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

investor:	XX
investičný zámer:	Prístavba rodinného domu, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadost' zo dňa:	15.03.2023 s doplnením dňa 18.04.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	M&P creative studio, spol. s r.o., Medená 24, 811 02 Bratislava, IČO: 47 251 948
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Pavol Králik autorizovaný architekt 0016AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2021

Predložená projektová dokumentácia rieši: prístavbu rodinného domu, naďalej s jednou bytovou jednotkou. Prístavba juhozápadného krídla zohľadňuje členitý terén. Navrhovaná prístavba bude mať dve podlažia ukončené rovnou strechou s atikou.

Na 1. podzemnom podlaží bude umiestnená obývací miestnosť s kuchyňou a na 1. nadzemnom podlaží (1.NP) bude garáž pre dve osobné autá a bicykle. Presvetlenie priestorov bude zabezpečené pomocou zvislých okenných otvorov orientovaných na severozápad. Vstup do rodinného domu zostáva pôvodný. Navrhovaná časť 1.NP bude prístupná z miestnej komunikácie.

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

- výmera záujmového územia:	704,00 m²
- zastavaná plocha prístavby:	87,36 m²
- zastavaná plocha existujúceho domu:	135,00 m²
- zastavaná plocha spolu:	222,36 m²
- zeleň na teréne:	423,40 m²
- spevnené plochy:	38,11 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	2/1
- počet parkovacích miest:	4

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 4 PM (2 PM v garáži, 2 PM na spevnenej ploche). Dopravné pripojenie bude zabezpečené zo súkromného pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx (zriadené vecné bremeno prechodu a prejazdu) s pripojením na miestnu cestu Drotárska cesta. Na 1.NP sú umiestnené doplňujúce 2 parkovacie miesta a priestor pre bicykle.

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 stavby 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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie, informačný kód S**

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Machnáč**“ schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 133/199, záväzná časť vyhlásená VZN č. 2/1999 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 2/2003, VZN č. 11/2008 (ďalej len „ÚPN-Z“).

Záujmové pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx parc. č. sú v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **sektoru č. 3-11/13**, pre ktorý je stanovená nasledujúca regulácia:

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

funkcie neprípustné: výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu,

typologický druh zástavby pre funkciu bývanie: bytový dom, rodinný dom samostatne stojaci

nepripustný spôsob zástavby: provizórne a dočasné objekty, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie

stavebná činnosť povolená: údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba

výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:

minimálna: pre rodinný dom 600 m², pre bytový dom 1500 m²,

pre objekty občianska vybavenosť sa nestanovuje - stabilizovaná zástavba

maximálna: pre rodinný dom 1000 m², pre bytový dom 2000 m²,

pre objekty občianska vybavenosť sa nestanovuje - stabilizovaná zástavba

index zastavanej plochy: 0,40

index prírodnej plochy: 0,40

maximálna podlažnosť: 4 nadzemné podlažia u bytových domov a objektov občianskej vybavenosti, 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, pri všetkých typoch zástavby plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 2 podzemné podlažia pre bytové domy a objekty občianskej vybavenosti, 1 podzemné podlažie pre rodinný dom vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované

zeleň: spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie

stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami

doprava a technická infraštruktúra: k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v nadväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdovými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

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 zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** 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 je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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 - Z uvádzame:

typologický druh zástavby pre funkciu bývanie: rodinný dom

samostatne stojaci - súlad

stavebná činnosť povolená: údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba - súlad

výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy

a prírodnej plochy:

minimálna: pre rodinný dom 600 m², - súlad

maximálna: pre rodinný dom 1000 m², - súlad

index zastavanej plochy: 0,40 (index zastavanej plochy: **0,32**) - súlad

index prírodnej plochy: 0,40 (index prírodnej plochy: **0,60**) - súlad

maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, pri všetkých

typoch zástavby plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou

využitia alebo plus ustúpené podlažie, 1 podzemné podlažie pre rodinný dom

vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované - súlad

Uvažovaný investičný zámer zmena dokončenej stavby **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Machnáč.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Prístavba rodinného domu, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Drotárska cesta č. xx

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:

- 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;

Upozorňujeme

- 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.
- Nevyhnutné stavebné úpravy prístupových komunikácií žiadame riešiť ako súčasť stavby.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- Vodné toky a protipovodňová ochrana:
Strecha prístavby rodinného domu bude odkanalizovaná samostatnou dažďovou kanalizáciou do vsakovacieho zariadenia na pozemku stavebníka. Vsakovacie zariadenie bude vytvorené vsakovacím potrubím Rehau Raussiko D 355 v celkovej dĺžke 7 m.
- S predloženým návrhom súhlasíme s podmienkami, ktoré je potrebné zapracovať do podmienok pre stavebné povolenie:
 - Vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené min 1,5 m od okraja susedného pozemku.
 - Nakladanie so zrážkovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby tieto neodtekali na cudzie pozemky.
 - Predložiť hydrogeologický posudok.

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;
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiahlými stojiskami;

- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);
- 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;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy 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.;
- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány 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:

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: potvrdené výkresy: C2 - Koordinačná situácia
2 - Pôdorys - 1.NP - Navrhovaný stav
3 - Pôdorys - vstupné podlažie
5a - Rezopohľad B-B
Zdravotechnika

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: C2 - Koordinačná situácia
2 - Pôdorys - 1.NP - Navrhovaný stav
3 - Pôdorys - vstupné podlažie
5a - Rezopohľad B-B

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt