



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa 05.09.2023

Naše poradové číslo
**MAGS OUIC 57614/2023-
580156**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 904 587 577**

V Bratislave
27.11.2023

VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavu k investičnej činnosti

investor:	Xxx
investičný zámer:	Prestavba rodinného domu s.č.xxxxx, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava
žiadosť zo dňa:	05.09.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Kováč Architects s.r.o., Štvrt SNP 997/11, Galanta
zodpovedný projektant:	Ing.arch. Ing. Ján Kováč autorizovaný architekt 2152 AA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2022

Predmetom projektovej dokumentácie je zmena dokončenej stavby rodinného domu formou prestavby, umiestneného na Odeskej ulici v Podunajských Biskupiciach. Pôvodný rodinný dom je čiastočne podpivničený, s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím. Pôdorysný tvar objektu je obdlžnikový s celkovými rozmermi 12,00 x 9,70 m, s prístavbou garáže s rozmermi 2,22 x 5,10 m. Podpivničená časť je prístupná schodiskom z interiéru. Objekt je prestrešený šikmou strechou s polvalbou.

Zmena dokončenej stavby spočíva v kompletnom odstránení strešnej konštrukcie a nahradením novou, odstránení garáže, ktorá je v dotyku s rodinným domom, dispozičnou úpravou/prestavbou priečok na 1. a 2.NP. Obvodové steny budú zväčša zachované a budú dodatočne zateplené. Rodinný dom bude mať 2NP a 1 PP a jednu bytovú jednotku. 2.NP bude uskočené, rovnako ako pri pôvodnom riešení. Pôdorysný tvar rodinného domu bude zväčšený o objem zateplenia na 12,30 x 10,00 m. Zastrešený bude sedlovou strechou s výškou hrebeňa na kóte + 7,750 m od úrovne podlahy 1.NP ± 0,000 m. Na pozemku sa nachádza existujúci sklad, ktorý bude zachovaný.

Dopravný prístup na pozemok je priamo z príľahej miestnej cesty Odeská, vjazdom/výjazdomšírky do 6 metrov. Nároky na statickú dopravu sú zabezpečené na pozemku investora v počte 3 parkovacie miesta.

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

- výmera záujmového územia: **464,00 m²** – nemení sa
- zastavaná plocha RD: **123,00 m²** (pôvodný stav: 113,00 m²)
- zastavaná plocha sklad: **45,00 m²** – nemení sa

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- podlažná plocha nadzemných podlaží RD:	216,70 m² (pôvodný stav: 204,07 m ²)
- podlažná plocha sklad:	45,00 m² – nemení sa
- zeleň:	
na teréne:	233,14 m²
- spevnené plochy:	62,86 m²
- počet bytových jednotiek:	1 - nemení sa
- počet podlaží PP/NP:	1/2 - nemení sa
- počet parkovacích miest:	3

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 Bratislavu, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxx, k.ú. Podunajské Biskupice**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

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

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívny 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: 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 /jestvujúci stav/	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	464,00 m²	
- zastavaná plocha:	168,00 m²	IZP = 0,362 /0,371/
- podlažná plocha (NP):	261,70 m²	IPP = 0,564 /0,567/
- započítateľná zeleň:	233,14 m²	KZ = 0,502

- **Navrhovaná zmena dokončenej stavby nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a zohľadňuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku objekt rešpektuje okolitú zástavbu. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku dosahujú mierne vyššiu hodnotu, avšak vzhľadom na rôznorodú zástavbu predmetného územia, kde sú pri jednotlivých pozemkoch dosahované aj vyššie hodnoty IZP a IPP považujeme návrh zmeny za akceptovateľný.

Predložená zmena dokončenej stavby je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavu, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Prestavba rodinného domu s.č.xxxx
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Odeská ulica

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 riešenia dopravného vybavenia:

Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou „Prestavba RD“ **súhlasi s podmienkami**:

- vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility za účelom preferencie chodcov žiadame vjazd realizovať cez nábehový obrubník a s bezbariérovou úpravou jestvujúceho chodníka t. j. plocha vjazdu do areálu bude realizovaná v rovnakej nivete ako chodník;

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 Bratislavu;

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 povrhy na pozemku realizovať ako povrhy 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..

UPOZORNENIE:

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 Bratislavu, vydané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavu ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetou 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: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

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