



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Zuzana Kavická

Wolkerova 5
900 31 Stupava

Váš list
zo dňa **27.08.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 57633/2024-
564065 / Kut**

V Bratislave
21.10.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	XX, v zastúpení Zuzana Kavická
investičný zámer:	Rekonštrukcia RD s prístavbou
na pozemkoch parc. č.; kataster:	XXXXXXXXXX ; k.ú. Nové Mesto
miesto stavby:	Ulica Matičná
žiadosť doručená dňa:	27.08.2024
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch. Filip Pipiška
zodpovedný projektant:	Ing.arch. Filip Pipiška autorizovaný architekt 2419AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2024, doplnenie - Revízia 01

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby-rekonštrukciu a prístavbu rodinného domu v radovej uličnej zástavbe obytnej zóny Ľudová štvrť.

Pôvodný rodinný dom obdĺžnikového pôdorysu s rozmermi 9,735 m x 6,470 m má 1 podzemné a 2 nadzemné podlažia. Garáž umiestnená v priestore medzi uličnou a stavebnou čiarou je v priamom kontakte s rodinným domom.

Stavebné úpravy spočívajú v prístavbe na úrovni 1.NP a predĺžení obývacieho priestoru, rekonštrukcii strechy, zobytnení podkrovia, dispozičných a stavebnotechnických úpravách a prestavbe objektu garáže. Navrhovaný objekt zachováva obdĺžnikový pôdorys s max. rozmermi 11,815 m x 6,470 m, má 1 podzemné podlažie, 2 nadzemné podlažia a podkrovie. V objekte je umiestnená 1 bytová jednotka. Na 1.PP je umiestnená práčovňa a sklad, na úrovni 1.NP je vstup, zádverie, WC, kuchyňa a obývacia miestnosť s východom na terasu, na 2.NP sú 2 izby s kúpeľňou, v podkroví sú 2 izby s kúpeľňou. Všetky úrovne sú sprístupnené spoločným schodiskom.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Objekt je zastrešený sedlovou strechou, výška hrebeňa je +10,00 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 137,20 m n.m. Bpv.). Sklonom, tvarom a osadením hrebeňa a dažďových zvodov strechy objekt nadväzuje na susedné objekty.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie je navrhnuté z ulice Matičná. Súčasťou dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 2 parkovacie miesta. V dokumentácii sa uvažuje s vybudovaním 2 parkovacích miest, 1 PM na spevnenej ploche a 1 PM v garáži na pozemku stavby.

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

	návrh	pôvodný stav
- výmera záujmového územia:	260,00 m²	
- zastavaná plocha:	91,00 m²	71,00 m ²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	178,00 m²	156,50 m ²
- zeleň:	137,00 m²	142,00 m ²
- spevnené plochy:	32,00 m²	47,00 m ²
- počet bytových jednotiek:	1	1
- počet podlaží PP/NP:	1/2 +podkrovie	1/2
- počet parkovacích miest:	2	1

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, 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 parc. č. xxxxxxxxxx; k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán 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 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 územia 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 uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy rôzne formy zástavby rodinných domov.
- **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
- výmera záujmového územia:	260,00 m²		
- zastavaná plocha:	91,00 m²	IZP = 0,350/0,273	IZP = 0,38-0,20
- podlažná plocha (NP):	178,00 m²	IPP = 0,685/0,602	IPP = 0,40-0,86
- započítateľná zeleň:	137,00 m²	KZ = 0,527/0,546	KZ = 0,56-0,79

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. Navrhovaná stavba svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby a rešpektuje založenú uličnú čiaru.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- rozsah posudzovanej zmeny stavby pred dokončením považujeme za ukončený; v budúcnosti nie je možné nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre stavby;

z hľadiska dopravného vybavenia:

- nemáme pripomienky, v zmysle platného Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, predmetné pozemky nie sú v kolízii so žiadnou výhľadovou dopravnou stavbou.

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.
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - 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.

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto vyjadrením číslo 37887/8614/2024/RUIČ/PIFTA zo dňa 11.10.2024 vyjadrila súhlas s navrhovanou stavbou **“Rekonštrukcia RD s prístavbou”** a uplatňuje podmienky v nasledovnom rozsahu:

- objekt je súčasťou **Ludovej štvrte**, ktorá bola vyhlásená za pamätihodnosť mestskej časti Bratislava-Nové Mesto a je zapísaná do zoznamu pamätihodností na Mestskom ústave ochrany pamiatok (MÚOP). Je preto ešte zo strany investora potrebné požiadať MÚOP o stanovisko k predloženej dokumentácii a zapracovať do projektu prípadné z neho vyplývajúce požiadavky

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- dopravné pripojenie na nadradenú cestnú sieť (vjazd) žiadame riešiť cez nájazdový obrubník maximálnej šírky 6 m.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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: Situácia plôch M 1:200, Koordinačná situácia M 1:200

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: Situácia plôch M 1:200, Koordinačná situácia M 1:200
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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