



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Ing. Adriana Darášová

Lesná 32

900 31 Stupava

Váš list
zo dňa 15.08.2024

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 57078 /2024-
533389/Zsi**

V Bratislave
29.10.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

| | |
|-------------------------------------|---|
| stavebník: | XX v zastúpení Ing. Adriana Darášová |
| stavba: | „Rodinný dom – prístavba garáže, pivnice a schodiska“ |
| pozemky reg. C-KN, parc. č., k. ú.: | XXXXXXX, XXXXXXX, k. ú. Vinohrady |
| miesto satvby: | Bellova |
| žiadosť doručená dňa: | 20.08.2024 |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| zodpovedný projektant: | Ing. Tamara Ďuráková autorizovaný stavebný inžinier 0335*A*1 |
| dátum spracovania dokumentácie: | 06/2024 |

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 (PD) rieši: návrh zmeny dokončenej stavby rodinného domu (RD), ktorý sa nachádza na mierne svahovitom teréne, má jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a povalu so sedlovou strechou. Povala a zastrešenie zostávajú bez zmeny, pričom hrebeň strechy dosahuje výšku výšku + 8,700 m, počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000, čo zodpovedá nadmorskej výške + 265,45 m n. m. Bpv. Na severovýchodnej strane sa nachádza prekrytá terasa.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Predmetom zmeny je časť dvojdomu – podľa predloženej PD majú dva RD spoločnú deliacu stenu na spoločnej hranici pozemkov, každý RD má vlastný prístup do domu, vlastný prislúchajúci pozemok, vlastné súpisné číslo a rôznych majiteľov. Zmeny sa navrhujú v rozsahu: prístavba schodiska cez tri podlažia z juhovýchodnej strany, prístavba pivnice a garáže z juhozápadnej strany, dispozičné zmeny a ďalšie súvisiace stavebné úpravy a nové spevnené plochy.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená v garáži s dvomi parkovacími miestami, čo si vyžiada vybudovanie nového vjazdu o šírke 4,5 m z Bellovej ulice.

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

| | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| - výmera záujmového územia: | 351,00 m² |
| - zastavaná plocha: | 180,60 m² |
| - spevnené plochy: | 40,40 m² |
| - plocha zelene: | 130,00 m² |
| - počet podlaží PP/NP: | 1/ 2 + povala |
| - počet parkovacích miest: | 2 |

Posúdenie zrealizovanej 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 ako „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **predmetné pozemky parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxx, k. ú. Vinohrady**, 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.

Intenzita využitia územia:

Predmetné pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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.

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 zohľadniť:

- **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 uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
 - vo funkčnej ploche (FP) – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria stavby rodinných domov medzi prevládajúci spôsob využitia FP a zároveň platí, že v stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú;
 - pri posúdení podzemného podlažia bola použitá metodika podľa ÚPN;
 - z hľadiska funkčného využitia je navrhovaná zmena stavby RD v súlade s ÚPN;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

| | plošné bilancie | | intenzita využitia - záujmové územie | intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------------|---|
| | pôvodne | návrh | návrh | |
| - výmera záujmového územia: | 351,00 m ² | 351,00 m ² | | |
| - zastavaná plocha: | 78,80 m ² | 180,60 m ² | IZP = 0,52 | IZP _{priem.} = 0,32 |
| - podlažná plocha (NP): | 126,25 m ² | 170,55 m ² | IPP = 0,49 | IPP _{priem.} = 0,53 |
| - započítateľná zeleň: | 250,00 m ² | 130,00 m ² | KZ = 0,37 | KZ _{priem.} = 0,58 |

- ÚPN v stabilizovanom území umožňuje prístavby existujúcich stavieb a predložený návrh prístavby garáže s bránou na uličnej hrane pozemku v tomto smere korešponduje s hmotovo-priestorovým usporiadaním daného územia;
- navrhovaná úprava existujúceho rodinného domu počíta s výrazným navýšením zastavanej plochy a s úbytkom zelene na prislúchajúcom pozemku, čo je vzhľadom na existujúcu zástavbu vo FP síce akceptovateľné, ale zároveň predstavuje maximálne prípustné zaťaženie záujmového územia;
- intenzitu využitia záujmového územia s navrhovanou zastavanosťou a plochou zelene možno zaradiť medzi najviac intenzifikované pozemky vo FP.

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:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku za maximálne prípustný v danom stabilizovanom území a z toho dôvodu rozsah posudzovanej zmeny dokončenej stavby považujeme za ukončený (ďalším navyšovaním objemových parametrov stavby by z hľadiska intenzity došlo k neúmernému zaťaženiu pozemku);

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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podložia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia 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 sa k navrhovanej zmene stavby v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. **nevyjadřila.**

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 podmienku:

- dopravné napojenie riešiť vjazdom cez nájazdový obrubník maximálnej šírky 6 m.

UPOZORNENIA

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. 1 písm. b) a ods. 2 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia – navrhovaný stav, Pôdorys 1. PP a 1. NP – návrh, Pohľad JV, Pohľad JZ a SV

Co: - MČ Bratislava-Nové Mesto + potvrdené výkresy
- Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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