



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
MZ INGIS spol. s r. o.
Medvedovej 17
851 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **01.10.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 59127/2024-
623743/Kol**

V Bratislave
27.11.2024

VEC:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	XX XXXXXXXXXXXX, v zastúpení MZ INGIS spol. s r. o.
stavba:	Rodinný dom Rádiová xx, rekonštrukcia, prístavba a nadstavba
pozemky, parc. č., k. ú.:	XXXXXXX, XXXXXXX, XXXXXXX; k. ú. Trnávka
miesto stavby:	Rádiová xx, Bratislava
žiadosť doručená dňa:	01.10.2024
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie - DSP
spracovateľ dokumentácie:	atelier yesss s.r.o., Hlavná 17, 831 01 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Juraj Skupil autorizovaný architekt reg. č. 1685AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2024, 04/2023, revízia 11/2024

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), ods. 2 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov **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.**

Predložená projektová dokumentácia rieši: rekonštrukciu, prístavbu a nadstavbu existujúceho rodinného domu (ďalej len „predmetná stavba“). Prístup na pozemok je z juhozápadnej strany – z Rádiovej ulice. Na pozemku sa v súčasnosti nachádza menší starší rodinný dom (ten je predmetom riešenia projektu), jeho zastavaná plocha je na katastri uvedená o výmere 55,00 m². Pri pôvodnom rodinnom dome je uvažované s dostavbou smerom do ulice a miernym zvýšením strechy nad 2.NP.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Rekonštrukciou rodinného domu nebude zmenená jeho poloha na pozemku, novou prístavbou bude mierne rozšírený smerom do ulice o 2,80 m a tým bude zalícovaný so susedným objektom podobného rodinného domu (ľavý susedný dom). Tri obvodové steny budú v rovnakej pozícii ako steny pôvodného domu (predná, zadná a bočná stena). Pôvodný rodinný dom ako aj jeho navrhovaná prístavba je nepodpivničený, má dve nadzemné podlažia a zobytné podkrovia a 1 b.j.

Druhé nadzemné podlažie (2.NP) je v rovnakom pôdorysnom tvare ako prízemie (1.NP). Dom bude realizovaný ako konvenčná murovaná stavba (tehla, ŽB, drevo). Strecha je navrhovaná v naviazanosti na okolitú zástavbu, má šikmý tvar s orientáciou hrebeňa rovnobežne s Rádiovou ulicou s výškou hrebeňa + 8,706 m tak, ako je uvedené v predloženej projektovej dokumentácii.

Vzhľadom k tomu, že dom je v súčasnosti obývaný a jedná sa iba o čiastkovú rekonštrukciu, IS zostávajú pôvodné. Vodovodná, kanalizačná a elektrická prípojka zostávajú pôvodné. Dažďové vody z pozemku a zo strechy objektu budú odvedené do vsakovacích objektov. Vykurovanie objektu bude plynové – kondenzačným kotlom.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Nároky na statickú dopravu budú zabezpečené na spevnenej ploche na vlastnom pozemku v počte 2 PM a v garáži pri požiarnej uličke v počte 1 PM. Dopravný prístup je z MC Rádiová rozšíreným existujúcim vjazdom a z požiarnej uličky.

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

výmera záujmového územia:	246,00 m²
zastavaná plocha:	101,00 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	212,00 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	212,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	0,00 m²
zeleň:	
na teréne:	79,00 m²
spevnené plochy:	66,00 m²
počet bytov:	1
počet podlaží PP/NP:	0/2 + obytné podkrovia
počet parkovacích miest:	3

Posúdenie predmetnej 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. xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, k. ú. Trnávka**, 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 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 územia:**
 - Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúcu funkciu využitia územia. Navrhovaný investičný zámer je z hľadiska funkčného využitia **v súlade s ÚPN**.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri stabilizovaných územiach - intenzita využitia je porovnávaná s objektami, ktoré už prešli transformáciou v rámci existujúcej zástavby**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	rozmedzie intenzity využitia vo FP -uličná zástavba
- výmera záujmového územia:	246,00 m²		
- zastavaná plocha:	101,00 m²	IZP = 0,411	IZP = 0,13 - 0,62
- podlažná plocha (NP):	212,00 m²	IPP = 0,862	IPP = 0,13 - 1,12
- započítateľná zeleň:	79,00 m²	KZ = 0,321	KZ = 0,32 - 0,78

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti.
- Predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu. Pôvodné malopodlažné objekty sa postupne nahrádzajú viacpodlažnými objektami a vytvárajú kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný.** Stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

- z hľadiska dopravného vybavenia:

- na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame z hľadiska dopravného vybavenia: stavba **nie je v kolízii** so žiadnym dopravným výhľadovým zámerom.

Predložený investičný zámer je v súlade s Územným plánom 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:

- navrhovanú stavbu v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku za max. prípustnú v stabilizovanom území;
- navrhovaná terasa bude zrealizovaná bez plného zastrešenia; v opačnom prípade príde k nárastu zastavanej a podlažnej plochy;

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 komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a 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.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej 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 neuplatňuje pripomienky z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia.

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 konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné práva 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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: č. N01 – Pôdorysy - 1.NP, 2.NP, M 1:75
č. N02 – Pôdorysy - 3NP, strecha, M 1:75
č. N04 – Rez A-A, M 1:75

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: č. N01 – Pôdorysy - 1.NP, 2.NP, M 1:75
č. N02 – Pôdorysy - 3NP, strecha, M 1:75
č. N04 – Rez A-A, M 1:75

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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