



Váš list č./zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
06.09. 2021                      MAGS OUIK 61182/21-434028                      Ing. arch. Brezníková/218                      08.10. 2021

Vec

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XX
stavba:	„Rodinný dom II. – udržiavacie práce a bezbariérová úprava“ – ul. Pri zvonici xx, parc. č. xxxxxx, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	<b>08.09. 2021</b>
typ konania podľa staveb. zákona:	<b>konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>zodpovedný projektant: Ing. arch. Ladislav Slabey, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 0500AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2021</b>
doložené doklady:	- Statický posudok (vypracoval: Ing. Eduard Vyskoč, /autorizovaný st. inžinier/reg.č. 0029*I3; dátum:07/2021) - Ohlásenie st. úprav a udržiavacích prác/zo dňa 11.06. 2018 - Ohlásenie st. úprav a udržiavacích prác/zo dňa 21.09. 2020

**Predložená dokumentácia rieši** udržiavacie práce a bezbariérovú úpravu rodinného domu („starý domček“/parc. č. xxxxx, ktorý je situovaný v prednej časti záujmového pozemku/parc. č. xxxxx a xxxxx, na ulici Pri zvonici č. xx, v k.ú. Trnávka. Na pozemku stavby s celkovou výmerou 347 m<sup>2</sup> sa v jeho zadnej časti/parc. č. xxxxx, nachádza novší rodinný dom stavebníka (RD I.) /skolaudovaný v roku 2003.

Stavba prízemného nepodpivničeného domu („starého domčeka“) bola postavená cca v roku 1945 (zastavaná plocha: 31,4 m<sup>2</sup>, strecha pultová), v rokoch cca 1950 – 1960 bola pribudovaná veranda s vstupnou terasou, schodmi a predsieňou s wc (zastavaná plocha: 54,51 m<sup>2</sup>).

a) *Udržiavacie práce – oprava strechy rodinného domu II.*, ktorá bola zrealizovaná nad rámec Ohlásenia stavebných úprav a udržiavacích prác zo dňa 11.06. 2018 (rozsah „výmena strešnej krytiny a s tým súvisiace práce“ – *doklad priložený*). Vykonané ohlásené udržiavacie práce sú predmetom a dôvodom predloženej žiadosti o dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby, z dôvodu, že v priebehu prác v máji 2020 sa zistilo, že pôvodná strešná konštrukcia pultovej strechy je v dôsledku poškodenia nepoužiteľná, a bola potrebná aj urgentná oprava časti uvoľneného muriva a odstránenie kolabujúceho komína. Kvôli zmenšeniu vodorovného

namáhania nosného muriva bolo statikom doporučené znížiť sklon pultovej strechy a realizáciu chýbajúceho betónového vystužujúceho venca – *statický posudok priložený*). Tvar strechy zostal zachovaný – ako pôvodný pultový, sklon strechy bol znížený z 13° na 7°, obostavaný priestor podkrovia strechy sa zväčšil o cca 6,5 m<sup>3</sup>; výška hrebeňa strechy +5,00 m (*Rez A-A/M 1:50, - v prílohe*).

b) *Následné stavebné úpravy – rekonštrukcia rodinného domu II*: Ohlásenie stavebných úprav a udržiavacích prác zo dňa 21.09 2020 (oprava podláh, vloženie izolačných pásov, výmena okien a dverí, zateplenie obvodových múrov, nové vonkajšie aj vnútorné omietky, inštalácia strešných fotovoltaických panelov, výmena opotrebovanej konštrukcie verandy).

Ďalšie rekonštrukčné práce na základe predloženej projektovej dokumentácie budú:

- rekonštrukcia a rozšírenie pôvodnej verandy o 4,8 m<sup>2</sup>, doplnenie wc o prvky kúpeľne
- zabezpečenie bezbariérového vstupu a pohybu v objekte
- rekonštrukcia stropu
- dobudovanie vnútorných schodov do podkrovia

*Riešenie dopravného vybavenia*: Na pozemku sa deklaruje spevnená plocha pre 4 stojiská. Dopravný prístup je zabezpečený z príľahlej ul. Pri zvonici.

#### **Plošné bilancie stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii:**

- výmera riešeného pozemku parc. č. xxxxxxxxxx: **347,00 m<sup>2</sup>**
- zastavaná plocha spolu: 153,30 m<sup>2</sup>, z toho RD II.: 59,30 m<sup>2</sup> (pôvodný stav: 54,50 m<sup>2</sup>), RD I.: 94,00 m<sup>2</sup>
- spevnené plochy: 115,60 m<sup>2</sup>
- plocha zelene: 78,10 m<sup>2</sup>

RD II.:

- úžitková plocha: 78,90 m<sup>2</sup>
- obostavaný priestor: 263,80 m<sup>3</sup> (pôvodný stav: 249,40 m<sup>3</sup>)

*Upozornenie:*

- výmera zastavanej plochy RD II je v PD uvedená bez započítania zateplenia, t.j. po prepočítaní ZP: 64,00 m<sup>2</sup>; celková výmera ZP na riešenom pozemku: 158,00 m<sup>2</sup>; IZP=0,46
- podlažná plocha spolu (*v PD neuvedená/vypočítaná*): 277,10 m<sup>2</sup>, z toho RD II: 89,10 m<sup>2</sup> (pôvodný stav: 54,50 m<sup>2</sup>), RD I.: 188,00 m<sup>2</sup>; IPP=0,8
- upravená výmera zelene: 73,40 m<sup>2</sup>; KZ=0,21

**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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „územný plán“):**

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxx/k.ú. Trnávka, územný plán stanovuje:

*Funkčné využitie územia:*

**OBYTNÉ ÚZEMIA: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

*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.

Intenzitu využitia územia:

Riešený pozemok je 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.

*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.*

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. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.*

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- vo vnútornom meste pri dotváraní územia *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:

Riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxx v k.ú. Trnávka je súčasťou územia, pre ktoré t.č. nie je spracovaná platná územnoplánovacia dokumentácia na podrobnejšej úrovni – územný plán zóny, ktorý by spodrobňoval reguláciu zástavby.

Posudzovaná zmena dokončenej stavby záhradného domu, ktorej časť - oprava strechy, bola zrealizovaná nad rámec Ohlásenia stavebných úprav a udržiavacích prác, *spĺňa reguláciu funkčného využitia územia* stanovenú v záväznej časti územného plánu, v zmysle ktorej sú, cit.: „*rôzne formy zástavby rodinných domov*“ zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy číslo 102.

Z hľadiska regulácie *intenzity využitia územia*: návrh hmotovo-priestorového riešenia stavby rešpektuje charakteristický obraz a proporcie dotknutého stabilizovaného územia. Mierne navýšená miera využitia riešeného pozemku korešponduje so súčasnou mierou využitia územia dotknutej funkčnej plochy č. 102 vymedzenej ulicami Pri zvonici – Edisonova – Lidická – prepojovacia komunikácia parc. č. xxxxxxxxxxxx (v PD preukázaná výpočtom).

Stavba je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

### Hlavé mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby a s dodatočným povolením zmeny jej časti:	„ <b>Rodinný dom II.</b> – <b>udržiavacie práce a bezbariérová úprava</b> “
na parcele číslo:	xxxxxx (riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxx)
v katastrálnom území:	<b>Trnávka, Bratislava II</b>
miesto stavby:	<b>ul. Pri zvonici č. xx</b>

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 urbanisticko-architektonického riešenia:**

- spevnenú plochu/4 stojiská, v prednej časti riešeného pozemku realizovať materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami;

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- súčasnú kontinualitu priláhlého chodníka v priestore vjazdu a výjazdu žiadame zachovať;

*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.

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území,
- 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,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami VZN č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

#### **z hľadiska budúcich majetkovo-právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

#### **z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj *zelené fasády*; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú

bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky,

- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.,
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu.

#### 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.

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto SR 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.

Projektovú dokumentáciu/1 paré, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

#### **Prílohy:** dokumentácia

potvrdené výkresy: č.0 Koordinačná situácia/M 1:200, 2xA4; Rez A-A „Starý domček“ /M 1:50, 1xA4; č. 7 Rez A-A, rez B-B–navrhovaný stav/M 1: 50, 2xA4

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov/SÚ + potvrdené výkresy: č.0 Koordinačná situácia/M 1:200, 2xA4; Rez A-A „Starý domček“/M 1:50, 1xA4; č. 7 Rez A-A, rez B-B –navrhovaný stav/M 1: 50, 2xA4  
Magistrát – ODI, OUIČ - archív