



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Artplan spol. s r. o.,
Karadžičova 27
811 08 Bratislava

Váš list
zo dňa **10.05.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 52236/2023-
481840**

Vybavuje / Linka
Ing.arch. Marta Koleková
+421 2 59356 289

V Bratislave
25.08.2023

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | XX XX XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, v zastúpení spoločnosťou Artplan spol. s r.o. |
| investičný zámer: | „PRESTAVBA RD VYŠNÁ ULICA“, Bratislava - Ružinov |
| žiadosť zo dňa: | 10.05.2023, doplnená 06.07.2023 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| Spracovateľ dokumentácie: | PERFORMA ARCHITECTS |
| zodpovedný projektant: | Ing. arch. Filip Pipiška autorizovaný architekt 2419 AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 03/2023 |

Predložená projektová dokumentácia rieši: prestavbu pôvodného rodinného domu, ktorý sa nachádza v existujúcej uličnej zástavbe rodinných domov na Vyšnej ulici č. xx na parc. č. xxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov v Bratislave.

Pôvodný rodinný dom určený na asanáciu je jednopodlažná stavba čiastočne podpivničená s neobytným podkrovím. V architektonickom návrhu je z pôvodného rodinného domu ponechaná len pivnica, ktorá sa nachádza pod ¼ rodinného domu.

Navrhovaná prestavba objektu kopíruje pôdorysnú stopu pôvodného rodinného domu. Svojou stavebnou čiarou a geometriou strechy zo strany ulice nadväzuje na susedný objekt rodinného domu, ktorý sa nachádza rovnako v bezprostrednej blízkosti s ulicou ako riešený rodinný dom. Rodinný dom je navrhnutý ako dvojpodlažný objekt (s čiastočným podkrovím) s pôvodnou pivnicou a predstavuje rovnako ako pôvodný rodinný dom 1 bytovú jednotku. Prízemie domu je rozdelené na dve výškové úrovne. Hlavná časť domu je znížená oproti pôvodnému stavu o 570 mm, čo umožnilo v hlavnej obytnej časti vytvoriť vyššiu svetlu výšku 3165 mm. Vedľajšia časť domu je postavená na pôvodnej zachovávanéj pivnici a má svetlú výšku 2595 mm.

Pre obmedzenú šírku pozemku je hlavný vstup do domu umiestnený priamo z ulice, cez vstupnú krytú niku v rámci domu. Podľa predloženej projektovej dokumentácie je výškové osadenie stavby +135,28 m.n.m = ± 0,000 m s výškou hrebeňa + 7,245 m.

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

| | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| • výmera záujmového územia: | 357,00 m² |
| • zastavaná plocha: | 135,00 m² |
| • podlažná plocha nadzemných podlaží: | 270,00 m² |
| • zeleň: na teréne spolu: | 135,00 m² |
| • spevnené plochy spolu: | 87,00 m² |
| • počet bytov: | 1 |
| • počet podlaží PP/NP: | ¼ /2 (s čiastočným podkrovím) |
| • počet parkovacích miest: | 3 |

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Šírka vjazdu splnená – do 6 m, kontinuita chodníka zachovaná, vjazd cez sklopený obrubník.

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxx, k. ú. Ružinov**, 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov.

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach

rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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.

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** 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:

- vo funkčnom využití územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie **102**, **stabilizované územie**, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. 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):

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

| | intenzita využitia- plošné bilancie | záujmové územie | rozmedzie intenzity využitia vo funkčnej ploche |
|--|--|-----------------|--|
| | | | návrh |

- | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|--------------------|---------------------------|
| • výmera záujmového územia: | 357,00 m² | | |
| • zastavaná plocha: | 135,00 m² | IZP = 0,380 | IZP: 0,060 - 0,700 |
| • podlažná plocha (NP): | 270,00 m² | IPP = 0,760 | IPP: 0,060 - 1,040 |
| • započítateľná zeleň: | 135,00 m² | KZ = 0,380 | KZ: 0,150 - 0,530 |

| kód funkcie 102 | existujúci stav funkčnej plochy | stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora | zámer investora |
|--------------------|------------------------------------|--|-----------------|
| IZP | 0,380 | 0,380 | 0,380 |
| IPP | 0,510 | 0,540 | 0,760 |

Navrhovaná zmena dokončenej stavby nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje existujúcu uličnú čiaru a okolitú zástavbu.

Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche, ktoré už prešli stavebnou obnovou.

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

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

| | |
|---------------------------------|---|
| so zmenou dokončenej stavby: | „PRESTAVBA RD VYŠNÁ ULICA“, Bratislava - Ružinov |
| na pozemkoch reg. „C“ parc. č.: | xxxxxxxxxxxxxxxx |
| v katastrálnom území: | Ružinov |
| miesto stavby: | Vyšná ulica č. xx, Bratislava |

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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:

v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon):

- so zmenou dokončenej stavby (rekonštrukciou rodinného domu) súhlasíme;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

vodné toky a protipovodňová ochrana:

- predložená projektová dokumentácia (DUR) navrhuje kompletnú prestavbu rodinného domu. Stavba bude odkanalizovaná delenou kanalizáciou. Zrážkové vody budú zaústené do retenčnej nádrže s prepadom do vsakovacieho zariadenia na pozemku stavebníka.

S predloženým návrhom súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- doplniť výpočet potrebného objemu akumuláčnej nádrže;
- doplniť výpočet potrebného objemu vsakovacieho zariadenia v m³ pri 15 minútovom trvaní zrážky;
- upozorňujeme, že vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené min.1,5 m od okraja susedného pozemku;
- nakladanie so zrážkovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby neodtekali na cudzie pozemky.

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.

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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 zadržiavacej schopnosti podlažia;
- 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;

UPOZORNENIE:

Predmetné pozemky sa podľa platného ÚPN nachádzajú v ochrannom pásme letísk a heliportov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej pozemnej 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 Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.

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: č. 01 – Koordinačná situácia, M 1:200
č. 03 – Pôdorys 1. PP – navrhovaný stav, M 1:100
č. 05 – Pôdorys 1. NP – navrhovaný stav, M 1:100
č. 06 – Pôdorys 2. NP – navrhovaný stav, M 1:100
č. 09 – Rez B - B' - navrhovaný stav, M 1:100
č. 10 – Rez C - C' - navrhovaný stav, M 1:100
č. 11 – Severozápadný pohľad – navrhovaný stav, M 1:100
č. 12 – Juhozápadný pohľad – navrhovaný stav, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: č. 01 – Koordinačná situácia, M 1:200
č. 03 – Pôdorys 1. PP – navrhovaný stav, M 1:100
č. 05 – Pôdorys 1. NP – navrhovaný stav, M 1:100
č. 06 – Pôdorys 2. NP – navrhovaný stav, M 1:100
č. 09 – Rez B - B' - navrhovaný stav, M 1:100
č. 10 – Rez C - C' - navrhovaný stav, M 1:100
č. 11 – Severozápadný pohľad – navrhovaný stav, M 1:100
č. 12 – Juhozápadný pohľad – navrhovaný stav, M 1:100

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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