



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **03.07.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS POD 54811/2023-
506775**

Vybavuje / Linka
**Ing. Katarína Chalupová
+421 2 59356 518**

V Bratislave
04.10.2023

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Rekonštrukcia rodinného domu“ ul. Čechinová xx parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Ružinov, Bratislava
žiadosť zo dňa:	03.07.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Michal Bilčák - MB ARCH, Pečnianska 15, 851 01 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Michal Bilčák autorizovaný architekt 1254AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2021, doplnené výkresy: 09/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: rekonštrukciu existujúceho rodinného domu na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxx v k. ú. Ružinov, na ul. Čechinová. Riešený rodinný dom je jednopodlažný, štvorcového pôdorysu, s čiastočným podpivničením a zadným výklenkom, strecha je sedlovej konštrukcie s výškou hrebeňa + 6,450 m (počítané od podlahy 1. NP). V rámci rekonštrukcie riešeného rodinného domu sa uvažuje s asanáciou časti predného vstupu a výklenku, ďalej krovu, strechy a tiež s viacerými dispozičnými úpravami, obnovené bude aj oplotenie so vstupnou bránou, vytvorená bude nová terasa v zadnej časti pozemku, pristavaný výklenok, bude zastrešený pochôdnou strechou s výškou atiky +3,800 m a bude vybudované nové 2. nadzemné podlažie zastrešené plochou zelenou strechou s atikou vo výške + 6,800 m (počítané od podlahy 1. NP). Odstupy stavby od okolitých parciel zostanú nezmenené. Návrh v 1. PP uvažuje s technickou miestnosťou s tepelným čerpadlom, skladom, s novou chodbou a schodiskom. Na 1. NP bude vstupná hala s novým dvojramenným schodiskom prepájajúcim 1. PP, 1. NP aj 2. NP a nová dvojgaráž prístupná priamo z ulice, ktorá bude prepojená so vstupnou halou, kúpeľňa s toaletou, pracovňa. Medzi priestory 1. NP budú patriť miestnosti obývacej izby s jedálňou a oddelenou kuchyňou a komorou, herňa pre deti je navrhnutá v prestavanom zadnom výklenku a terasa na prízemí, ktorá bude prístupná z týchto priestorov. V úrovni 2.NP sú navrhnuté dve izby pre deti, z jednej bude prístupná terasa na poschodí, spálňa a šatník, dve kúpeľne s toaletou, pracovňa, hostovská izba, sklad a chodba.

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

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- výmera záujmového územia:	677,00 m²	
- zastavaná plocha:	180 m²	podľa MAG: 185 m ²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	360 m²	podľa MAG: 351 m ²
- zeleň:	409 m²	podľa MAG: 398 m ²
- spevnené plochy:	92 m²	podľa MAG: 94 m ²
- počet bytov:	neuvadené	podľa MAG: 1
- počet podlaží PP / NP:	1 / 2	
- počet parkovacích miest:	3	

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Prístup k pozemku stavby je zabezpečený z miestnej asfaltovej komunikácie na Čechinovej ulici, z južnej strany pozemku. Parkovanie pre rodinný dom je riešené dvomi parkovacími miestami v garáži a jedným parkovacím miestom na spevnenej ploche na pozemku.

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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx v 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 požiaru 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.

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 zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. 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:

- **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 funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaná, zmena dokončenej stavby, dostavba rodinného domu, **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, ktorý zmena dokončenej stavby dostavbou rodinného domu rešpektuje, nakoľko zvyšuje podiel bytovej funkcie vo funkčnej ploche.

- **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/	rozmedzie intenzity využitia vo funkč. ploche
- výmera funkčnej plochy:	23 592 m²		
- výmera záujmového územia:	677 m²		
- zastavaná plocha:	180 m²	IZP = 0,27 /0,27/	0,10 – 0,64
- podlažná plocha (NP):	360 m²	IPP = 0,53 /0,27/	0,10 – 1,00
- započítateľná zeleň:	409 m²	KZ = 0,60 /0,65/	0,09 – 0,88

- 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 i v plochách zelene vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich celkovej podlažnosti. Zástavba je nesúrodá aj v rámci uličnej zástavby.

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche, ktoré už prešli transformáciou na zástavbu mestského typu v súlade s funkčným využitím predmetného územia. Navrhovaná zmena dokončenej stavby svojou mierkou a osadením rešpektuje existujúcu uličnú čiaru a nenaruša stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry.

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:	„Rekonštrukcia rodinného domu“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	ul. Čečinová č. x

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 a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- V mieste oboch vjazdov žiadame zachovať kontinuitu súčasného chodníka, tzn. nemeniť jeho niveletu a vjazdy riešiť cez sklopené obrubníky;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme doplniť hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd zo spevnených plôch a návrh potrebného objemu vsakovacieho zariadenia v m³;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné, (pre lokality Ružinov, Nové Mesto, Staré Mesto, Trnávka, Nivy, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, ak je v území vhodné infiltračné podložie), použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcú 15 min., s intenzitou $i=244$ l.s-1.ha-1 a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- Zrážkové vody nesmú odtekať na cudzie pozemky;
- Umiestnenie vsakovacieho objektu musí byť min. 1,5 m od hranice 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;
- 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 projektovej dokumentácie rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- 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 zadrživacej schopnosti podložia;
- 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:

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.

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. C.03 Situácia – nový stav
- č. 11 Rez 1-1 – nový stav

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: - č. C.03 Situácia – nový stav
- č. 11 Rez 1-1 – nový stav

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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