



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **06.09.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 57545/2023-
572491**

Vybavuje / Linka
**Ing.arch. Eva Kutišová
+421 904 592 943**

V Bratislave
23.11.2023

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

investor:	XX
investičný zámer:	Prístavba rodinného domu, parc.č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , k.ú. Vinohrady, Bratislava
žiadosť zo dňa:	06.09.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Fox Development., Budovateľská 922/35, 821 08 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing.arch. Juraj Duška autorizovaný architekt 1820 AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2022, doplnenie 23.10.2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby formou prístavby k rodinnému dvojdomu, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , k.ú. Vinohrady, Bratislava. Súčasný objekt je osadený na mierne svahovitom pozemku, má dve nadzemné podlažia a je ukončený valbovou strechou s výškou hrebeňa +9,967 m. Riešená časť dvojdomu s rozmermi 9,20 x 9,31 m, má dve bytové jednotky so samostatnými vstupmi. Existujúca prízemná garáž je na úrovni uličnej čiary a vjazd je priamo z Cádrovej ulice. Stavebné úpravy spočívajú v prístavbe s rozmermi 5,34 x 4,90 m, v zmene dispozície a v modernizácii stavebno-technického riešenia objektu. Prístavba je zastrešená valbovou strechou s výškou hrebeňa +8,733 m. Na úrovni 1.NP je byt č. 1 má predsieň, 3 izby, kuchyňu, kúpeľňu, WC a sklad s kotolňou so samostatným vstupom z exteriéru. Na úrovni 2.NP je byt č. 2 prístupný exteriérovým schodiskom, má vstupnú halu, 3 izby, kuchyňu, kúpeľňu, WC a sklad.

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

	návrh	/	pôvodný stav
- výmera záujmového územia:	486,00 m²	/	486,00 m²
- zastavaná plocha:	132,49 m²	/	105,54 m²
- podlažná plocha:	245,09 m²	/	191,19 m²
- zeleň	272,51 m²	/	312,01 m²
- počet bytov:	2		2
- počet podlaží PP/NP:	0/2		0/2
- počet parkovacích miest v garáži/na teréne:	1/3		1/3

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie bude zabezpečené z miestnej cesty, ulica Cádrová. V dokumentácii sa uvažuje s vybudovaním 3 parkovacích miest na spevnených plochách na pozemku investora a s 1 parkovacím miestom v garáži.

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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Vinohrady**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

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

Podmienky funkčného využitia plôch: územie 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:

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. 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 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).

- **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/	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	486,00 m ²		
- zastavaná plocha:	132,49 m ²	IZP = 0,27 /0,22/	IZP_{priem} = 0,25
- podlažná plocha (NP):	245,09 m ²	IPP = 0,50 /0,39/	IPP_{priem} = 0,51
- započítateľná zeleň:	272,51 m ²	KZ = 0,56 /0,64/	KZ_{priem} = 0,58

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
IZP	0,25	0,25	0,27
IPP	0,51	0,52	0,50
KZ	0,58	0,57	0,56

Navrhovaná zmena dokončenej stavby nenaruša 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. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP dosahujú porovnateľné hodnoty ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

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	„Prístavba rodinného domu“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Cádrova

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 technického vybavenia, do projektu na stavebné povolenie je potrebné dopracovať:

- doplniť hydrotechnické výpočty s aktuálnou hodnotou návrhového dažďa a doplniť potrebný objem vsakovacieho zariadenia v m³ (navrhovaný objem je poddimenzovaný);
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je

potrebné použiť aktualizovanú (SHMÚ) 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (v prípade vodonepriepustných povrchov), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Vinohrady, Rača, Dúbravka, Karlova Ves, Devín, Lamač, Záhorská Bystrica, Devínska Nová Ves, Vajnory...). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;

- vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené min. 1,5 m od hranice pozemku;
- vzhľadom na svahovité územie je potrebné nakladaniu so zrážkovými vodami venovať zvýšenú pozornosť a navrhnúť také vodozadržné opatrenia, aby zrážkové vody 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:

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- 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 podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia 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;

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Rez A-A´, Rez B-B´

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Rez A-A´, Rez B-B´
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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