

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Váž. pani
Ing. Blažena Fülöpová
Kalinčiakova 8
900 27 Bernolákovo**Váš list
zo dňa **17.01.2024**Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 46879/2024-
314646**Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Marta Koleková
+421 910 460 314**V Bratislave
28.05.2024**VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XX v zastúpení Ing. Blažena Fülöpová
investičný zámer:	„Rodinný dom – nadstavba, prístavba“, Jakabova x, k. ú. Trnávka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	17.01.2024, doplnená 24.05.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dodatočné stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. Blažena Fülöpová autorizovaný stavený inžinier 1719*11
dátum spracovania dokumentácie:	12/ 2023, revízia 05/2024

Predložená projektová dokumentácia rieši: jestvujúci stav nadstavby a prístavby rodinného domu. Existujúci rodinný dom predstavuje časť dvojdomu, má jedno podzemné podlažie – suterén a dve nadzemné podlažia. Nadstavba a prístavba rodinného domu tvorí jeden stavebný celok.

Pôvodný rodinný dom bol postavený v päťdesiatych rokoch minulého storočia, bol čiastočne podpivničený – v prednej časti domu, pod obývacou izbou a kuchyňou. Nadzemné podlažie (1.NP) pozostávalo z obývacej izby a kuchyne orientovanej do ulice, spálne orientovanej do záhrady, vstupnej komunikačnej chodby, vstupného priestoru do pivnice a kúpeľne. Vstup do domu bol pôvodne orientovaný z dvorovej časti. Povalový priestor bol nepoužiteľný pre skladovanie, navyše bol spoločný pre celý dvojdom.

V 60tych až 80tych rokoch minulého storočia boli pôvodnými vlastníkami zrealizované rôzne stavebné úpravy a dostavby za účelom modernizácie celého objektu a napojenia na jestvujúcu infraštruktúru.

Nakoľko bol dom v zlom stavebnotechnickom stave, nový stavebník z priestorových dôvodov zrealizoval rozšírenie pivničného priestoru a časť pôvodných drevených obvodových nadzemných stien demontoval, súčasne rozšíril pivničný priestor do dvorovej časti a zrealizoval prístavbu vstupného a kuchynského traktu. Nad celým prízemím zrealizoval monolitickú konštrukciu stropnej dosky s obvodovou stenou druhého podlažia (2.NP). Ďalej zrealizoval novú garáž, ktorú neskôr dispozične prepojil s jestvujúcim domom v mieste bývalého hospodárskeho objektu a tiež samostatný vstup do domu zo strany ulice.

EMAIL
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

Samotná prístavba rodinného domu v 1. NP predstavuje priestory zadnej vstupnej verandy, garáže a funkčného prepojenia podzemného podlažia s ostatnými časťami domu. Nadstavbou 2. NP boli vybudované dve spálne, obývacia izba, šatník, vertikálne komunikačné jadro – schodisko a z priestrannej chodby je prístupný balkón. Dom je zastrešený sedlovou strechou s výškou hrebeňa + 7,632 m.

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

- výmera záujmového územia:	462,00 m²
- zastavaná plocha:	211,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	351,00 m²
- zeleň:	
na teréne:	93,00 m²
- spevnené plochy:	158,00 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	1/2
- počet parkovacích miest:	3

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Nároky na statickú dopravu budú zabezpečené na spevnenej ploche a v garáži pre dve osobné automobily na vlastnom pozemku, dopravný prístup je priamo z príľahlej MC Jakabova ulica.

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 dodatočnej 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 reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Trnávka, 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.

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. 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):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	rozmedzie intenzity využitia vo FP-uličná zástavba
		- návrh	
• výmera záujmového územia:	462,00 m²		
• zastavaná plocha:	211,00 m²	IZP = 0,457	IZP: 0,28 - 0,52
• podlažná plocha (NP):	351,00 m²	IPP = 0,759	IPP: 0,57 - 0,92
• započítateľná zeleň:	93,00 m²	KZ = 0,201	KZ: 0,20 - 0,47

- 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. Zástavba je veľmi nesúrodá aj v rámci uličnej zástavby.
- Predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu. Pôvodné objekty rodinných domov postupne prechádzajú stavebnou obnovou, sú nahradené novou, objemnejšou zástavbou, ktorá spĺňa požiadavky kladené na súčasné bývanie v rodinných domoch.
- 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. Zrealizovaný objekt svojou mierkou a osadením rešpektuje existujúcu uličnú čiaru.
- Vzhľadom na dosahovanú hodnotu IZP a IPP na pozemku investora, hodnotíme tento stav ako konečný (bez možnosti ďalšieho navyšovania IZP a IPP v budúcnosti).

Predložená dodatočná 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

s dodatočnou zmenou dokončenej stavby:	„Rodinný dom – nadstavba, prístavba“, Jakabova x, Bratislava
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Jakabova x, 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- predložený investičný zámer považujeme vo funkčnej ploche 102 z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia a intenzity využitia územia za akceptovateľný s podmienkou, že **navrhovaná obvodová stena garážovej časti objektu neprevyší súčasnú výšku steny v kontakte s chodníkom**;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, predmetný pozemok v k. ú. Bratislava - Trnávka, **nie je v kolízii** so žiadnym dopravným výhľadovým zámerom.

Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou „Rodinného domu – nadstavba, prístavba“ **súhlasí s podmienkami**:

- Z dôvodu bezpečnosti a ochrany chodcov a cyklistov požadujeme realizovanie vjazdu na pozemok v maximálnej šírke 6,0 metra v počte max. 1 vjazd.
- Vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility za účelom preferencie chodcov žiadame vjazd realizovať cez nábehový obrubník a s bezbariérovou úpravou jestvujúceho chodníka t. j. **plocha vjazdu bude realizovaná v rovnakej nivelete ako chodník**.

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;
- 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;
- 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:

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.

Pred vydaním stavebného povolenia je potrebné predložiť doklad stavebnému úradu o tom, aký právny vzťah má vlastník k pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxx, ktorý je súčasťou riešeného územia a je vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1x dokumentácia

potvrdené výkresy: č. 1a - Situačný výkres, M 1:250
č. 2 - Pôdorys suterénu, M 1:100
č. 3 - Pôdorys prízemnia, M 1:100
č. 4 - Pôdorys poschodia, M 1:100
č. 5 - Rez A - A, M 1:100
č. 7 - Pohľad SV a JV, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Ružinov

potvrdené výkresy: č. 1a - Situačný výkres, M 1:250
č. 2 - Pôdorys suterénu, M 1:100
č. 3 - Pôdorys prízemnia, M 1:100
č. 4 - Pôdorys poschodia, M 1:100
č. 5 - Rez A - A, M 1:100
č. 7 - Pohľad SV a JV, M 1:100

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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