



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

BAYON s.r.o.

Súťažná 2
821 08 Bratislava

Váš list
zo dňa **28.11.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 45953/2025 -
14311/Chan**

V Bratislave
20.01.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	XX, v zastúpení BAYON s.r.o.
stavba:	RODINNÝ DOM LAMAČ – LEDINY xx
pozemky, parc. č., k. ú.:	XXXXXXX, XXXXXXX a XXXXXXX; k. ú. Lamač
miesto stavby:	Ulica Lediny
žiadosť doručená dňa:	28.11.2024
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia skutkového stavu
spracovateľ dokumentácie:	ŠELC – projektová a poradenská činnosť Ing. Ján Šelc , Belinského 19 , Bratislava, 851 01
zodpovedný projektant:	Ing. Ján Šelc autorizovaný stavebný inžinier 2338*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	11/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b), ods. 2 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z.**

Genéza:

Dňa 15.12.2022 pod č. MAGS OUIČ 55846/2022-546075 bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko k územnému konaniu spojeného so stavebným povolením pre stavbu „Rekonštrukcia a prístavba rodinného domu – Lediny xx v k. ú. Lamač , Bratislava.

Predložená projektová dokumentácia rieši: realizáciu prístavby k jestvujúcemu rodinnému domu spojenú s rekonštrukciou a modernizáciou jestvujúceho rodinného domu. Rodinný dom je situovaný v Bratislave – Lamač, ulica Lediny xx v katastrálnom území Lamač. Pôdorys prístavby je obdĺžnikového tvaru rozmerov 8,50 x 9,85 m. Celkový pôdorysný tvar rodinného domu po prestavbe je v tvare písmena „L“ s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 22,89 x 8,50 m. Vonkajšie rozmery stavby a poloha nosných obvodových i vnútorných nosných stien objektu boli voči stavebnému povoleniu dodržané. Hlavnou zmenou oproti dokumentácii pre dodatočné stavebné povolenie je:

- zmena tvaru strechy, zníženie štítu strechy o 430 mm;

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- zdvihnutie pomúrnic o 1 140 mm, čo predstavuje zmenu podkrovia na plnohodnotné druhé nadzemné podlažie;
- redukcia vonkajších výplní otvorov – okien;
- zmena zdroja vykurovania z tepelného čerpadla na plynový kondenzačný kotol;

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Dopravný prístup je zabezpečený z ulice Lediny jestujúcim vjazdom cez pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx, k. ú. Lamač. Statická doprava je navrhnutá na pozemku stavby pozdĺžnymi parkovacími stojiskami, v počte 3, na vonkajšej spevnenej ploche.

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

	Pôvodné	Realizácia:
výmera záujmového územia:	654,00 m²	654,00 m²
zastavaná plocha:	159,21 m²	159,21 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	201,71 m²	244,21 m²
plocha zelene:	205,00 m²	205,00 m²
počet bytov:	1	1
počet podlaží PP/NP:	0/1+podkrovia	0/2
počet parkovacích miest:	3	3

Posúdenie 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. xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, k. ú. Lamač**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú 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 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 zložitnosť, 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 vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť 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 územia:

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;
- navrhovaná rekonštrukcia a prístavba rodinného domu je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

– z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri stabilizovaných územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
– výmera záujmového územia:	654,00 m ²		
– zastavaná plocha:	159,21 m ²	IZP= 0,24	IZP= 0,30
– podlažná plocha (NP):	244,21 m ²	IPP= 0,37	IPP= 0,56
– započítateľná zeleň:	205,00 m ²	KZ= 0,31	KZ= 0,53

- **dokončená stavba rodinného domu 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 nižšie hodnoty, ako je priemer vo funkčnej ploche. Koeficient zelene dosahuje nižšiu hodnotu, ako je priemerná hodnota v záujmovej funkčnej ploche, avšak dosahovaná hodnota vzhľadom na už jestvujúci stav s nízkou výmerou zelene na záujmových pozemkoch je akceptovateľná. Prístavba je navrhovaná z väčšej časti na pôvodne zastavaných, resp. spevnených plochách.

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

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

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;
- hodnota koeficientu zastavanej plochy vyšla nižšia, ako sú priemerné hodnoty v záujmovej funkčnej ploche iba na základe skutočnosti, že stavebník si prenajal časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx, k. ú. Lamač o výmere 220 m². Z uvedeného dôvodu je potrebné stavbu povoliť ako stavbu dočasnú na dobu trvania nájomnej zmluvy, prostredníctvom ktorej bude zabezpečená dostatočná výmera pozemku počas celého obdobia užívania stavby;

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje podmienky.

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 konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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 práva 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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: Koordinačná situácia, M 1:200, výkres č. 2

Co: MČ Bratislava – Lamač
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:200, výkres č. 2
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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