



Váš list
zo dňa **23.05.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS POD 53638/2022-
408873**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 2 5935 6610**

V Bratislave
14.07.2022

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

investor:	XX
investičný zámer:	REKONŠTRUKCIA RODINNÉHO DOMU, k.ú. Trnávka, Bratislava
žiadost' zo dňa:	23.05.2022, doplnená 13.07.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Zuzana Kováčová, autorizovaný architekt 1488 AA
dátum spracovania dokumentácie:	november 2021

Predmetom projektovej dokumentácie je zmena dokončenej stavby rodinného domu formou prestavby a prístavby, umiestneného na Ribayovej ulici v k.ú. Trnávka. V území sa nachádza niekoľko pôvodných rovnakých dvojdomov, pričom časť už prešla prestavbou. Pôvodný rodinný dom je podpivničený s jedným nadzemným podlažím. Postavený bol ako časť dvojdomu, s celkovými rozmermi 10,9 x 8,4 m.

Zmena dokončenej stavby spočíva v kompletnom odstránení stavby až po obvodové murivo na 1.NP, kde sa časť pôvodného obvodového muriva zachová. Podzemné podlažie ostane zachované v celom rozsahu. Pôdorys rodinného domu bude zväčšený na rozmer 13,64 x 9,94 m. Súčasťou domu je aj sklad prístupný z exteriéru s rozmermi 3,11 x 3,05 m. Objekt bude zastrešený plochou strechou s výškou atiky + 6,800 m od úrovne podlahy na 1.NP ± 0,000 m.

Dopravný prístup na pozemok ostáva existujúci priamo z komunikácie Ribayová ulica. Statická doprava je zabezpečená na pozemku investora.

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

- výmera záujmového územia: **477,00 m²**
- zastavaná plocha: **137,00 m²** (pôvodný stav: 101,00 m²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **267,00 m²** (pôvodný stav: 101,00 m²)
- zeleň:
 - na teréne: **219,00 m²**
- spevnené plochy: **121,00 m²**
- počet bytových jednotiek: **1**
- počet podlaží PP/NP: **1/2**
- počet parkovacích miest: **3**

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“ parc. č. xxxxxxxxxxxx, 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.

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 a 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. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **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 rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;

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

- Investičný zámer je navrhovaný v území, ktorého zástavba je výrazne nesúrodá. Postupne prechádza zmenami s cieľom zvýšenia kvality územia a vytvorenia bývania v rodinných domoch zodpovedajúcemu súčasnej dobe. Existujúcu zástavbu predmetnej funkčnej plochy tvoria 3 pôvodné jednopodlažné rodinné dvojdomy s valbovými strechami a radové garáže, ktoré tvoria hmotový kontrast voči intenzívnejším zástavbám v susediacich funkčných plochách s rovnakým funkčným využitím, ktoré ale v súčasnosti prechádzajú transformáciou.

- **ÚPN, záväzná časť C.2. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch, kap. 2.2. Regulácia využitia jednotlivých plôch, 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch:**

Za základné charakteristiky zhodnotenia územia je potrebné považovať:

- *spôsob využitia územia, t.j. funkčné využitie,*
- *intenzitu (mieru) využitia územia.*

Intenzita využitia územia je miera exploatacie funkčných plôch zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku funkčnej plochy. Vyjadrená je ukazovateľmi intenzity využitia územia (index podlažných plôch, index zastavaných plôch).

Za doplňujúce charakteristiky intenzity využitia územia treba uvažovať index objemového zaťaženia všetkých funkčných plôch v posudzovanom území hustotu zamestnanosti a hustotu bytov.

- Z uvedených dôvodov **je predložený investičný zámer hodnotený v širšom urbánnom kontexte** so zohľadnením zástavby územia susediacich funkčných plôch s postupnou transformáciou.

Susediace funkčné plochy č. 102 v uličnej zástavbe Ribayovej ulice majú porovnateľnú reguláciu ako riešené územie.

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh /jestvujúci stav/	rozmedzie intenzity využitia vo FP/susedné FP
- záujmové územie:	477,00 m²		
- zastavaná plocha:	137,00 m²	IZP = 0,28 /0,21/	IZP= 0,14~0,33/0,21~0,39
- podlažná plocha (NP):	267,00 m²	IPP = 0,56/0,21/	IPP= 0,24/0,21~0,69
- započítateľná zeleň:	219,00 m²	KZ = 0,46 /0,67/	

- Navrhovaná zmena dokončenej stavby je počiatočnou rozsiahlejšou stavebnou intervenciou územia, transformujúceho sa na intenzívnejšiu zástavbu.
- **Navrhovaný investičný zámer rešpektuje princíp stabilizovaného územia** – hodnota IZP v záujmovom území dosahuje porovnateľnú hodnotu akú majú jestvujúce objekty v dotknutej funkčnej ploche. Určitý nárast hodnoty IPP zodpovedá transformácii predmetného územia. Zámer rešpektuje zástavbu v jeho bezprostrednej blízkosti a okolité plochy podľa ÚPN.

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.:	XXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Ribayova ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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:

- zmenu dokončenej stavby v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustnú v stabilizovanom území;
- pri prístreškoch nesmie prísť k ich plnému prestrešeniu, čo by malo vplyv na nárast hodnoty IZP a IPP, konštrukčné riešenie dodržať podľa výkresu – pôdorys 1.NP navrhovaný stav;
- odporúčame dorovnať výšku atiky plochej strechy s výškou hrebeňa dvojdomu;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- žiadame zachovať súčasnú kontinuitu chodníka na Ribayovej ulici v mieste vjazdu;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;

- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod..

UPOZORNENIE:

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: Situácia spevnené plochy, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: Situácia spevnené plochy, M 1:200
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor