



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **10.06.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS POD 54841/2022-
435732**

Vybavuje / Linka
**Ing. Renáta Petrová
+421 2 59356 491**

V Bratislave
16.08.2022

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

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | XX |
| investičný zámer: | „Stavebné úpravy a prístavba RD“, pozemky reg. „C“ KN parc. č. XXX, k. ú. Nové Mesto |
| žiadosť zo dňa: | 10.06.2022 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre stavebné povolenie |
| zodpovedný projektant: | Ing. arch. Ján Kačala, autorizovaný architekt 2087AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 12.2021 |

K investičnému zámeru: „Stavebné úpravy a prístavba rodinného domu“, na Riazanskej ul., na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Nové Mesto bolo dňa 25.04.2022 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru pod č. MAGS POD 44413/2022-123451 (ďalej len „stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare). Posudzovaná bola architektonická štúdia s dátumom spracovania 08.12.2021, spracovateľ projektov dokumentácie: Ing. arch. Ján Kačala, autorizovaný architekt, číslo osvedčenia 2087 AA. V stanovisku hlavné mesto konštatovalo súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov z hľadiska funkčného a hmotovo - priestorového riešenia stavby a uplatnilo požiadavky z hľadiska riešenia dopravného vybavenia. Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti; predložený návrh zohľadnil požiadavky uplatnené oddelením dopravného inžinierstva uvedené v predmetom stanovisku.

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby dvojpodlažného, podpivničeného rodinného domu s podkrovím na Riazanskej ul., v uličnej zástavbe rodinných domov, a to v rozsahu: búracie práce, stavebné úpravy, prístavba a zmena účelu užívania. Primárne je zmena riešená v časti existujúcej garáže, a to v rozsahu: úprava deliacich konštrukcií, úprava úrovne podláh a svetlej výšky, zmena výplňových konštrukcií, rekonštrukcia plochej strechy nad garážou, jednopodlažná prístavba ku garáži z JZ strany a zmena účelu užívania tejto časti na obytnú funkciu. Prístavba bude nepodpivničená, jednopodlažná a zastrešená plochou strechou s hornou hranou vo výške +3,379 m. Zmenou dokončenej stavby dôjde k vytvoreniu obytného priestoru

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

s novým vstupom, predsieňou, hygienickým zázemím, chodbou, izbou, kuchyňou s obývacou izbou a s vonkajšou prestrešenou terasou. Prístavba bude napojená na rozvody technickej infraštruktúry rodinného domu.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ). Údaje v zátvorkách predstavujú skutkový stav:

| | |
|---|--|
| - výmera záujmového územia : (parc. č. xxxxxxxxxxxx k.ú. Nové Mesto) | 504,00 m² |
| - zastavaná plocha: | 125,75 m² (107,64 m ²) |
| - zeleň na teréne: | 301,81 m² (329,97 m ²) |
| - počet bytových jednotiek: | 1 |
| - počet podlaží: | 1/2+ podkrovie (1/2+podkrovie) |
| - počet parkovacích miest (navrhovaný stav): | 3 |

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné napojenie zostáva bez zmeny z Riazanskej ul.; vjazd na pozemok aj jeho parametre sa nemenia. Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 3 stojiská, z toho 2 na spevnených plochách v predpolí rodinného domu a 1 v podzemnej garáži OC VIVO v pešej dostupnosti.

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 navrhovanej 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“ KN parc. č. xx, k. ú. Nové Mesto**, 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

Intenzita využitia územia:

zájmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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. neúmerné 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:**
- **navrhovaná zmena dokončenej stavby pri ktorej funkcia (bývanie) a druh stavby (rodinný dom) zostávajú zachované je v súlade s ÚPN.** Zájmové pozemky sú súčasťou funkčnej plochy: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy číslo funkcie 102,
- **z hľadiska intenzity využitia zájmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

| | plošné bilancie | intenzita využitia zájmové územie návrh | intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP z reprezentatívnej vzorky |
|--------------------------|------------------------------|---|---|
| - výmera zájmové územie: | 504,00 m ² | | |
| - zastavaná plocha: | 129,64 m ² | IZP = 0,26 | IZP_{priem} = 0,30 |
| - podlažná plocha (NP): | 214,64 m ² | IPP = 0,43 | IPP_{priem} = 0,55 |
| - započítateľná zeleň: | 301,81 m ² | KZ = 0,60 | KZ_{priem} = 0,55 |

- navrhovaná zmena dokončenej stavby dosahovanou intenzitou využitia zájmových pozemkov nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a zohľadňuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby v území funkčnej plochy 102, nevnaša do existujúcej zástavby neprímeraný kontrast,

ani neúmerné zaťaženie pozemkov a rešpektuje princíp stabilizovaného územia tejto funkčnej plochy.

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: | „Stavebné úpravy a prístavba RD“ |
| na pozemkoch reg. „C“ parc. č.: | XX |
| v katastrálnom území: | Nové Mesto |
| miesto stavby: | Riazanská ul. |

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 napojenia stavby na technickú infraštruktúru v území:

- do projektu pre stavebné povolenie požadujeme zapracovať:
 - problematiku nakladania so zrážkovými vodami požadujeme riešiť tak, aby boli povrchové vody z novourbanizovaných území eliminované na mieste ich vzniku, a to návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú zelené strechy, retenčné nádrže (z ktorých môže byť zavlažovaná areálová zeleň) a vsaky. Vodozadržné opatrenia zvyšujú výpar zrážkových vôd, čím sa zlepšuje kvalita mikroklímy, zabezpečuje ochladzovanie okolitého prostredia a zároveň obnovuje prirodzený kolobeh vody v prírode;
 - z prístavby rodinného domu je potrebné dažďové vody ponechať na pozemku stavebníka, návrhom vsakovacieho zariadenia;
 - 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 Nové Mesto, Trnávka, Nivy, Ružinov, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, Staré Mesto, ak je v území vhodné infiltračné podložie), použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný zachytiteľný objem pre privalovú zrážku. Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav;
 - nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté a následne zrealizované tak, aby nedochádzalo k ich odtokaniu na susedné pozemky;

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;
- 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 / adaptácie na zmenu klímy rešpektovať *Zmeny a doplnky 07, kapitulu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:*

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- 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 dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia odporúčame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- 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;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu.

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.

Zároveň informujeme, že s parkovaním návštevných vozidiel nebude možné uvažovať na chodníku, či na komunikácii Riazanská pred objektom stavby.

V zmysle metodiky ÚPN bola do celkovej zastavanej plochy započítaná aj terasa s prestrešením na zvislých konštrukciách o ploche 3,89 m²; do bilancii podlažnej plochy sa podkrovie započítava 50 % jeho plochy.

Preverení údajov uvádzaných v grafickej časti projektovej dokumentácie s názvom „Vyhodnotenie územia podľa prieskumu“ bolo zistené, že pri bilanciách priemerného IZP reprezentatívnej vzorky zástavby funkčnej plochy spracovateľ projektovej dokumentácie započítaval aj spevnené plochy a pri bilanciách priemerného IPP podkrovie započítaval 100% ich plochy. V zmysle metodiky ÚPN sa pri bilanciách IZP zohľadňuje iba zastavaná plocha objektov a pri bilanciách IPP sa podkrovie, ako ekvivalent ustúpeného podlažia započítava 50% z celkovej plochy. Uvedené nezrovnalosti nemajú vplyv na vyjadrený súlad s ÚPN z hľadiska intenzity využitia územia v stabilizovanom území funkčnej plochy 102.

V projektovej dokumentácii na str. 3 v kapitole 2.13 *Spôsob splnenia požiadaviek na stavbu, vyplývajúcich z územného rozhodnutia* uvádzate, citujeme: „Vzhľadom k tomu, že sa jedná o jednoduchú stavbu, ktorej povolenie prebieha formou zlúčeného územného a stavebného konania nie sú stanovené požiadavky, vyplývajúce z územného rozhodnutia.“ Upozorňujeme, že podpivničený rodinný dom s dvomi nadzemnými podlažiami a podkrovím nie je jednoduchou stavbou, a preto nie je možné postupovať v zmysle § 39 a ods.4) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších prepisov.

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.

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: Osadzovacia situácia; Pôdorys; rez C-C

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: Osadzovacia situácia; Pôdorys; rez C-C
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor