



Váš list
zo dňa **29.07.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS POD 57945/2022-
466674**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Martin Pipiška 23.09.2022
+421 2 59356 413**

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

investor:	XX
investičný zámer:	„ REKONŠTRUKCIA 1.PP RODINNÉHO DOMU ZÁPADNÝ RAD xx“ k.ú. Staré Mesto “
žiadosť zo dňa:	29.07.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Michal Kontšek autorizovaný architekt 2473 AA
dátum spracovania dokumentácie:	apríl 2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby rodinného domu na ulici Západný rad v k.ú. Staré Mesto. Rodinný dom je umiestnený na rovinatom teréne a je podpivničený s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím so sedlovou strechou. Zmena dokončenej stavby rieši rekonštrukciu podzemného podlažia jeho prehĺbením, za účelom zobytnenia existujúcich skladových a technických priestorov. Rodinný dom má v súčasnosti jednu bytovú jednotku, čo rekonštrukcia zachováva a schodiská v objekte prepájajú jednotlivé podlažia. Stavebné úpravy zahŕňajú zvýšenie výšky stropu všetkých priestorov, nové priečky a prepájajúce vnútorné schodisko s 1.NP, presvetlenie obytných miestností anglickými dvorčkami, novú zapustenú terasu s vonkajším schodiskom a zimnou záhradou. Plošné bilancie stavby zostávajú rovnaké. Rodinný dom má rozmery približne 8,8 x 13,18 m s výškou hrebeňa sedlovej strechy + 9,00 m. Statická doprava je riešená tromi odstavňými stojiskami umiestnenými na pozemku stavby. Jedno stojisko je umiestnené v garáži a dve na vonkajšej spevnenej ploche. Objekt je napojený na miestnu cestu Západný rad.

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

	údaje uvedené v PD navrhovaný stav	údaje uvedené v PD existujúci stav
výmera záujmového územia	619 m²	
zastavaná plocha	140 m²	140 m²
celková podlažná plocha NP	165 m² (prepočet 211 m²)	165 m² (prepočet 211 m²)
zeleň na teréne	415 m²	415 m²
spevnené plochy	64 m²	64 m²
počet bytov	1	1
počet podlaží PP/NP	1/1+podkrovie	1/1+podkrovie
počet parkovacích miest	3	2

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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje:

- **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 požiaru 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.

Intenzita využitia územia

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán 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. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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

- **na území centra mesta**
 - **v ostatnom území centra mesta** prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby - môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní

s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku

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:**
 - posudzovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu je riešená vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, v ktorej patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby jej využitia;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia zmena dokončenej stavby	intenzita využitia existujúci stav
výmera záujmového územia	619 m²		
celková zastavaná plocha	140 m²	IZP = 0,23	IZP = 0,23
celková podlažná plocha (NP)	211 m²	IPP = 0,34	IPP = 0,34
započítateľná zeleň	415 m²	KZ = 0,67	KZ = 0,67

Charakter posudzovanej zmeny dokončenej stavby nemá vplyv na zmenu pôvodných ukazovateľov intenzity využitia záujmového územia.

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 1.PP RODINNÉHO DOMU ZÁPADNÝ RAD xx“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	ulica Západný rad

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 ochrany životného prostredia:

- 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 v ďalšom stupni dokumentácie 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.
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- 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;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami.

UPOZORNENIE:

V samostatnej časti Vyhodnotenie súladu s ÚPN je uvedené na str. 1, že „*stavebnou činnosťou dôjde k miernemu zníženiu podielu zelene a nárastu spevnených plôch*“. V bilančných a kapacitných údajoch zostáva množstvo zelene a spevnených plôch na pôvodných hodnotách.

V spravidelnej správe na str. 5 a v Súhrnnej technickej správe na str. 6 sú pri kapacitných údajoch nesprávne uvedené – nadzemná podlažná plocha objektu 165 m² a prislúchajúci index podlažných plôch 0,2667. Nadzemná podlažná plocha je súčet zastavanej plochy 1.NP, garáže, dvorovej prístavby a podkrovia. Správna výmera nadzemných podlažných plôch je 211 m² a tomu zodpovedajúca hodnota indexu podlažných plôch 0,34 tak, ako je uvedené v záväznom stanovisku na str. 1 a 3.

Tento nesprávny výpočet nemá vplyv na celkové posúdenie vo vzťahu k ÚPN, nakoľko predložený návrh zmeny dokončenej stavby nezvyšuje nadzemnú podlažnú plochu objektu.

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.

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: A-N-002 Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: A-N-002 Koordinačná situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor