



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Vážený pán

Mgr. Peter Lukáč

Mlynské luhy 5

821 05 Bratislava

Váš list
zo dňa **26.02.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 48895 /2024-
127703**

Vybavuje / Linka
**Ing. Erika Zsírosová
+421 902 985 869**

V Bratislave
19.03.2024

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

| | |
|--------------------------------------|--|
| investori: | XX v zastúpení Mgr. Peter Lukáč |
| investičný zámer: | „ Prestavba a prístavba rodinného domu Halašova xx “ na poz. reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto |
| žiadosť zo dňa: | 26.02.2024, doplnená 08.03.2024 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| zodpovedný projektant: | Ing. arch. Juraj Senecký, reg. č. 2707 AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 02/2024 |

Predložená projektová dokumentácia (PD) rieši: návrh rodinného domu (RD) na mieste existujúcej stavby, ktorá bude takmer celá odstránená. Zachovajú sa iba niektoré časti zvislých konštrukcií (obvodových aj vnútorných), ktoré sa použijú pri výstavbe navrhovaného RD s jednou bytovou jednotkou, obdĺžnikového pôdorysu a s dvomi nadzemnými podlažiami. Atika plochej strechy dosiahne výšku + 6,750 m (počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000 m). Na 1. NP sa nachádza spoločenská časť so vstupom, kuchyňou, jedálňou, obývacou izbou, zimnou záhradou a garážou. Na 2. NP sú umiestnené 3 izby, šatník a hygienické zariadenie. Navrhovaný RD bude napojený na jestvujúce prípojky vody, kanalizácie a elektriny. Nároky na statickú dopravu budú zabezpečené na vlastnom pozemku, pričom 2 autá budú odstavené v garáži a 1 auto má parkovacie miesto na betónových pásoch. Oba vjazdy sú dopravne napojené na ulicu Halašova a budú opatrené sklopeným obrubníkom o celkovej šírke max. 6,0 m.

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

| | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| - výmera záujmového územia: | 454,00 m² |
| - zastavaná plocha: | 190,50 m² |
| - podlažná plocha nadzemných podlaží: | 357,00 m² |
| - zeleň: | 240,62 m² |
| - spevnené plochy: | 22,88 m² |
| - počet bytov: | 1 |
| - počet podlaží PP/NP: | 0/2 |
| - počet parkovacích miest: | 3 |

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

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 zrealizovane a navrhovanej časti 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 ako „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, 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 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:

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. neúmerné 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:** podľa ÚPN vo funkčnej ploche (FP) – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria rodinné domy medzi prevládajúci spôsob využitia FP; navrhovaný RD je z tohto hľadiska 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 | intenzita využitia - priemerné hodn. vo FP |
|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|--|
| - výmera záujmového územia: | 454,00 m² | | |
| - zastavaná plocha: | 190,50 m² | IZP = 0,419 | IZP_{priem.} = 0,339 |
| - podlažná plocha (NP): | 357,00 m² | IPP = 0,786 | IPP_{priem.} = 0,635 |
| - započítateľná zeleň: | 240,62 m² | KZ = 0,534 | KZ_{priem.} = 0,555 |

Predložený návrh sa svojou intenzitou výrazne nevykľadá existujúcemu stavu v území, čo preukazuje porovnanie hodnôt ukazovateľov intenzity na záujmových pozemkoch s priemernými hodnotami intenzity vo FP. Navrhovaná investičná činnosť rešpektuje podmienky ÚPN pre výstavbu v stabilizovanom území.

Navrhovaný investičný zámer **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 umiestnením stavby: | „Prestavba a prístavba rodinného domu Halašova xx“ |
| na pozemkoch reg. C-KN parc. č.: | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx |
| v katastrálnom území: | Nové Mesto |
| miesto stavby: | Halašova |

Na podklade odborného posúdenia 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:

- 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;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- spevnené povrchy na pozemku, vrátane spevnených plôch pre parkovanie odporúčame v maximálnej možnej miere realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržovanie 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.;

- 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.

UPOZORNENIA:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je 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.

Prílohy: potvrdené výkresy ako neoddeliteľná súčasť záväzného stanoviska:

- 1x výkres č. 08 – Dopravná situácia
- 1x výkres č. 09 – Pôdorys 1. NP
- 1x výkres č. 10 – Pôdorys 2. NP
- 1x výkres č. 13 – Pohľady

Co: - MČ Bratislava – Nové Mesto
- Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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