



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **06.03.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 49289 /2024-
133756**

Vybavuje / Linka
**Ing.arch. Eva Kutišová
+421 904 592 943**

V Bratislave
18.03.2024

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

investor:	XX
investičný zámer:	RD_XXXXXXXXXX, parc.č. XXXXXXXXX, k.ú. Vinohrady, Bratislava
žiadosť zo dňa:	06.03.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	Konanie k zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ateliér BAAR s.r.o.
zodpovedný projektant:	Ing. Mgr. Art. Daniel Šubín autorizovaný architekt 1759AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2024

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby – nadstavbu a prestavbu rodinného domu na Klenovej ulici, umiestnenom na svahovitom pozemku v existujúcej zástavbe prevažne radových rodinných domov. Pôvodná štruktúra dlhých úzkych parciel medzi Olivovou a Klenovou ulicou, bola navrhnutá s výstavbou 2-podlažných rodinných domov prístupnými z Olivovej ulice a doplnkovými stavbami, napr. garážami prístupnými z Klenovej ulice.

Existujúci objekt má 1PP a 1NP, pôdorysne má tvar nepravidelného obdĺžnika so zošíkmenými stenami kopírujúcimi líniu Klenovej ulice, s rozmermi 11,55/11,75 m x 6,46 m. Zastrešený je rovnou strechou s výškou atiky +3,29 m.

Zmena dokončenej stavby spočíva v nadstavbe 2.NP, v prístavbe v zadnom trakte domu, v úprave dispozície s účelom zrenovovania súčasnej neortogónalnej dispozície a vo vyriešení parkovania na vlastnom pozemku. Navrhovaný objekt má pôdorysne tvar obdĺžnika s rozmermi 13,36 x 6,46 m, má 1PP a 2NP a zastrešený je rovnou strechou s výškou atiky +4,45 m.

Funkčné využitie objektu: na úrovni 1.PP je obývačka s kuchyňou a východom do záhrady, v zadnej časti domu je umiestnená spálňa s pracovňou, kúpeľňou a šatníkom. Na 1.NP je hlavný vstup do objektu, garáž s 3 parkovacími miestami a schodiská na ďalšie podlažia. Na 2.NP sú 2 izby, spálňa, WC a kúpeľňa.

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

	návrh	pôvodný stav
- výmera záujmového územia:	146,00 m²	
- zastavaná plocha:	85,30, m² (* MAG 86,50 m²)	70,00 m ²

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- podlažná plocha nadzemných podlaží:	170,60 m² (*MAG 171,60 m²)	70,00 m ²
- zeleň:	45,10 m²	60,70 m ²
- počet bytov:	1	1
- počet podlaží PP/NP:	1/2	1/1
- počet parkovacích miest:	3	1

(* poznámka: Zastavaná plocha stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny)

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie je navrhnuté z ulice Klenová. Súčasťou dokumentácie je výpočet statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 3 parkovacie, ktoré sa navrhujú v garáži na úrovni 1. NP.

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 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. . xxxxxxxxxx, k.ú. Vinohrady, ÚPN** stanovuje:

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

Funkčné využitie územia:

OBYTNÉ ÚZEMIA **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

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 zložitost', 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:

vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy rôzne formy zástavby rodinných domov.

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

	intenzita využitia plošné bilancie	záujmové územie	rozmedzie intenzity využitia vo FP-uličná zástavba
- návrh/jestvujúci stav			
- výmera záujm. územia:	146,00 m²		
- zastavaná plocha:	86,50 m²	IZP = 0,59 /0,47/	IZP: 0,25 - 0,66
- podlažná plocha (NP):	171,60 m²	IPP = 1,17 /0,47/	IPP: 0,45 - 1,18
- započítateľná zeleň:	45,10 m²	KZ = 0,30 /0,42/	KZ: 0,00 - 0,69

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Pôvodná zástavba v zadných traktoch záhrad rodinných domov prístupných z Olivovej ulice (doplnkových stavieb a garáží) sa transformuje na plnohodnotnú výstavbu rodinných domov prístupných z Klenovej ulice.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche, ktoré už prešli transformáciou v súlade s funkčným využitím predmetného územia. Navrhovaný objekt svojou mierkou a osadením rešpektuje existujúcu uličnú čiaru.

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	RD_XXXXXXXXXX
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Klenová ulica

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 riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;
- dopravné pripojenie na nadradenú cestnú sieť (vjazd vrátane smerových oblúkov) požadujeme riešiť v maximálnej šírke 6 m.

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;
- 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 a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej zmeny dokončenej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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.

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: Celková situácia M 1:250

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: Celková situácia M 1:250
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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