

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Peter HložaŠustekova 16
851 04 BratislavaVáš list
zo dňa **26.03.2024**Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 50304/2024-
200326**Vybavuje / Linka
Ing. arch. Martin Pipiška 28.05.2024
+421 904 214 058**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | XX v zastúpení Peter Hloža |
| investičný zámer: | „Rodinný dom xxxxxx“, k.ú. Rača |
| žiadosť zo dňa: | 26.03.2024, doplnená 14.5.2024, 20.5.2024 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | konanie o dodatočnom povolení stavby |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre dodatočné povolenie stavby |
| spracovateľ dokumentácie: | abrama architekti, s.r.o. Karadžičova 4112/55, 811 07 Bratislava |
| zodpovedný projektant: | Ing. arch. Marek Abramovič autorizovaný architekt 2236 AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | marec 2023 |

Predložená projektová dokumentácia rieši: dodatočné povolenie zmeny dokončenej stavby zrealizovaného rodinného domu na Račianskej ulici v k.ú. Rača. Terén pozemku je rovinatý. Rodinný dom je nepodpivničený s jedným nadzemným podlažím a povalou s polovalbovou strechou, ktorá bola z dôvodu staticky havarijného stavu asanovaná. Dodatočné povolenie zrealizovaného rodinného domu rieši čiastočné zmeny dokončenej stavby, ktoré zahŕňajú výkopy za účelom zateplenia a hydroizolácie základov, výkopové práce terénu a odstarávanie konštrukcii z dôvodu osadenia nových základov, stavebné úpravy okenných otvorov, obvodových stien vrátane vonkajšieho zateplenia. Stavebné úpravy v interiéri vrátane odstránenia dvornej existujúcej prístavby nie sú doposiaľ zrealizované. Navrhované zmeny dokončenej stavby, ktoré nie sú začaté zahŕňajú prístavbu schodiska do podkrovia z prvého nadzemného podlažia a obytný priestor v novom vybudovanom podkroví so sedlovou strechou. Na prízemí sú umiestnené so samostatným vstupom administratívne priestory, sklad, hygiena a vstupná hala so schodiskom, ktoré majú z exteriéru samostatný vstup do obytného podkrovia. V podkroví sa umiestňuje jedna bytová jednotka. Základné rozmery rodinného domu sú 12,31 x 10,43 m s výškou hrebeňa +8,740 m od úrovne podlahy ±0,000 m. Statická doprava je riešená vonkajšími tromi parkovacími stojiskami na pozemku investora. Jedno stojisko sa umiestňuje pred hlavným priečelím na spevnenej ploche a ďalšie dve sa umiestňujú v dvornej časti na zatrávňovacích tvárniciach, ktoré sú prístupné bočnou bránou. V dvornej časti je existujúca garáž, ktorá je určená na odstránenie.

Zrealizovaný rodinný dom má spoločnú nosnú stenu so susedným existujúcim objektom, s ktorým nie je prevádzkovo prepojený a svojim navrhovaným schodiskom do obytného podkrovia z časti zasahuje do susedného pozemku parc. č. xxxxx, ktorého vlastníkom je rovnaký investor. Susedný objekt má samostatný vstup na pozemok a má jedno nadzemné podlažie, v ktorej je umiestnená špecializovaná predajňa zámkov so zázemím a v podkroví so sedlovou strechou sú umiestnené administratívne priestory s kuchynkou. Susedný objekt so svojim pozemkom vo vlastníctve rovnakého investora nie je súčasťou riešenia a jeho funkcia, zastavaná a podlažná zostáva rovnaká. Zmenšuje sa len z časti jeho spevnená plocha a zároveň plošná výmera.

EMAIL
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

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

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------------------------|
| - výmera záujmového územia: | 654,7 m² | (stav: 646 m ²) |
| - zastavaná plocha: | 155 m² | (stav: 176 m ²) |
| - podlažná plocha nadzemných podlaží: | 311 m² | (stav: 245 m ²) |
| - zeleň na teréne: | 322 m² | (stav: 437 m ²) |
| - spevnené plochy: | 169 m² (prepočet 177,7m²) | (stav: 39 m ²) |
| - počet bytov: | 1 | (stav: 1) |
| - počet podlaží PP/NP: | 0/1+podkrovie | (stav: 0/1+povola) |
| - počet parkovacích miest: | 3 | (stav: 1) |

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona:

Posúdenie zrealizovanej zmeny dokončenej 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Rača**, 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.

Intenzita využitia územia

Pozemky 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:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť 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 patrí rodinný dom medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy,
- Zrealizovaná zmena dokončenej stavby **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia 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 zrealizovaná zmena dokončenej stavby /jestvujúci stav/ | rozmedzie intenzity využitia vo funkčnej ploche |
|-------------------------|----------------------------|--|---|
| - záujmové územie: | 654,7 m² | | |
| - zastavaná plocha: | 155 m² | IZP = 0,24 /0,27/ | IZP: 0,097 – 0,514 |
| - podlažná plocha (NP): | 311 m² | IPP = 0,47 /0,38/ | IPP: 0,14 – 1,07 |
| - započítateľná zeleň: | 322 m² | KZ = 0,49 /0,68/ | |

- uvádzame, že predložená dokumentácia obsahuje vyhodnotenie súladu predloženého návrhu s ÚPN, pričom boli vypočítané ukazovatele intenzity využitia územia všetkých pozemkov nachádzajúcich sa v rámci predmetnej funkčnej plochy. Z predložených prepočtov všetkých dotknutých pozemkov je zrejmé, že zrealizovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu dosahuje porovnateľné hodnoty ako pozemky v predmetnom území,
- **Zrealizovaná zmena dokončenej stavby nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu okolitej jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje existujúcu uličnú čiaru a okolitú zástavbu. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje okolitú zástavbu. Indexy IZP a IPP dosahujú porovnateľné hodnoty ako indexy vo funkčnej ploche.

Zrealizovaná 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

| | |
|---|---|
| s dodatočným povolením zmeny dokončenej stavby: | Rodinný dom xxxxx |
| na pozemkoch reg. „C“ parc. č.: | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx |
| v katastrálnom území: | Rača |
| miesto stavby: | Račianska 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 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 a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk,
- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy,
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite,
- 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,
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania,
- 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:

Časť predmetných pozemkov sa nachádza v ochrannom pásme železničných tratí.

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.

Dokumentáciu 1x sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: D01 Koordinačná situácia stavby,
E12 Pohľad juhovýchodný, rez AA – navrhovaný stav,
E13 Pohľad juhozápadný, severozápadný – navrhovaný stav
1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Rača
potvrdené výkresy: D01 Koordinačná situácia stavby,
E12 Pohľad juhovýchodný, rez AA – navrhovaný stav,
E13 Pohľad juhozápadný, severozápadný – navrhovaný stav
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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