



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **22.05.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 52969/2024-
444921/Chal**

V Bratislave
15.07.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	XX
investičný zámer:	Rodinný dom SO 01 Vrakuňa - Prístavba
pozemky, parc. č., k. ú.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX v k. ú. Vrakuňa
miesto stavby:	ul. Margarétová
žiadosť doručená dňa:	22.05.2024, doplnená dňa 13.06.2024, 15.07.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení o zmene stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	projektová dokumentácia zmeny stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Leonard Veselý, Vinohradnícka 4A, Senec 903 01
zodpovedný projektant:	Ing. Leonard Veselý autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. 5433*11
dátum spracovania dokumentácie:	máj 2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Evidujeme stavebné povolenie vydané Mestskou časťou Bratislava – Vrakuňa pod č. SP/3698/7680/2023/7/SU/Hp-27 zo dňa 07.09.2023, právoplatné dňa 06.10.2023 na stavbu „Rodinný dom“ členitého tvaru s jedným nadzemným podlažím a ustúpeným podlažím, bez podpivničenia, so šikmou valbovou strechou v kombinácii s plochou pochôdnou strechou nad 1. NP, súčasťou ktorého je garáž s jedným parkovacím miestom.

Predložená projektová dokumentácia rieši: dostavbu (nadstavbu) rodinného domu na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k. ú. Vrakuňa, prístupných priamo z Margarétovej ulice. Dostavba bude v úrovni 2. NP v časti terasy prislúchajúcej pôvodnému ustúpenému

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

podlažiu. Dodatočná zmena stavby pred dokončením spočíva v dostavbe (nadstavbe), ktorou v úrovni 2. NP vzniknú dve obytné miestnosti a dôjde k dispozičným zmenám v miestnostiach kuchyne, kúpeľne a WC. Na 1.NP bude úprava vstupu na schodisko na 2. NP, kde do priestoru schodiska 1.03 sa z prízemia vstupuje z chodby 1.02, čím je jednoznačne deklarované, že sa jedná o jednu bytovú. Pôvodná podlažná plocha 2. NP 106,78 m² sa zvýši na 180,141 m².

Objekt členitého pôdorysu s max. rozmermi 16,81 m x 11,48 m bude mať 2 nadzemné podlažia, bez podpivničenja. Na 1. NP je navrhnutá garáž, vstupná chodba a chodba, schodisko, obývačka, kuchyňa, komora, sklad, WC, kúpeľňa a 2 izby. Na 2. NP bude chodba, 4 izby, kuchyňa, kúpeľňa, WC, schodisko a terasa bez prestrešenia.

Objekt je zastrešený dvojúrovňovou strechou, 1.NP je v časti zastrešené pochôdnou terasou s výškou atiky +3,600 m a 2.NP je zastrešené valbovou strechou s výškou hrebeňa +8,152 m počítané od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 131,850 m n. m. Bpv.) Vjazd do garáže a vstup do domu je s pultovým prestrešením vo výške +3,765 m.

Na stavebných pozemkoch sa nachádzajú okrem stavby rodinného domu aj záhradná chatka o výmere 32 m², existujúca garáž o výmere 12 m² a existujúce jazierko o výmere 21 m². (

V rámci prípravy na výstavbu sa uvažuje využiť existujúci objekt betónovej garáže pre materiál a ochranu pred nepriaznivým počasím a so zriadením provizórneho WC. Po výstavbe sa objekt garáže odstráni.

Navrhovaný vjazd bude dopravne napojený na cestný komunikačný systém Margarétovej ulice vo Vrakuňi – miestna obslužná komunikácia. Navrhovaný vjazd umožňujúci vstup vozidlám na súkromný pozemok je navrhnutý s dlažobným krytom šírky 8,5 m a v dĺžke 2,2 m.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená v garáži v počte 1 parkovacie miesto (ďalej len „PM“) a na pozemku stavby v počte 2 PM. Dopravné pripojenie bude zabezpečené vjazdom z miestnej cesty Margarétová.

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

výmera záujmového územia:	1 036,00 m²
zastavaná plocha (SO 01+existujúce objekty):	264,28 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	393,42 m²
zeleň na teréne:	665,57 m²
spevnené plochy:	106,15 m²
počet bytov:	1
počet podlaží PP/NP:	0/2
počet parkovacích miest:	3

Posúdenie zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením 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. xxxxxxxxxxxxxxxx v k. ú. Vrakuňa**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **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 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 územia:

- Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rodinné domy prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Zvýšením funkcie bývania je splnená podmienka minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- Posudzovaná zrealizovaná zmena stavby pred dokončením je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	dosahované hodnoty vo FP
		návrh	
– výmera záujmového územia:	1036,00 m ²		
– zastavaná plocha:	264,95 m ²	IZP 0,26	IZP 0,07– 1,00
– podlažná plocha (NP):	394,09 m ²	IPP 0,38	IPP 0,07 – 0,69
– započítateľná zeleň:	655,52 m ²	KZ 0,63	KZ 0,42 – 0,91

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciiach zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. Navrhovaný objekt svojou mierkou a osadením nenaruša charakter existujúcej zástavby a rešpektuje založenú uličnú čiaru.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná zrealizovaná zmena stavby pred dokončením je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu uplatňuje záväzné **podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;
- terasa bude zrealizovaná bez plného prestrešenia; v opačnom prípade príde k nárastu zastavanej a podlažnej plochy a tým k prekročeniu stanoveného IZP a IPP;
- rozsah posudzovanej zmeny dokončenej stavby považujeme za ukončený; v budúcnosti nie je možné nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre stavby z titulu stabilizovaného územia;

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;

- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - 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 podložia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia 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.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Vrakuňa** nevyjadřila v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem si neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje žiadne podmienky.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov. Hranicou riešeného územia je vedená trasa kanalizácie verejnej (jednotnej).

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali (časť: architektonicko stavebné riešenie).

Príloha: 1 x dokumentácia (časti: statika, projekt energetického hodnotenia, protipožiarna ochrana, zdravotníka, vykurovanie, elektroinštalácia)
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Situácia stavby, M 1:150/

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Situácia stavby, M 1:150/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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