



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**PETRING s.r.o.**

Námestie hraničiarov 6/B

851 03 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo

**MAGS OUIIC 54888/2024-**

**463564/Mar**

V Bratislave

**24.07.2024**

**VEC:**

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

investor:	<b>Trevisreal s.r.o., Chalupkova 2596/7, 811 09 Bratislava,</b> v zastúpení PETRING s.r.o.
investičný zámer:	<b>Rekonštrukcia rodinného domu – Lovinského xx</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Lovinského ulica</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>04.07.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby s navrhovanými stavebnými úpravami</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre spojené územné a stavebné konanie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>DD Architekti s.r.o., Dulovo nám. 8, 821 09 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Miroslav Duchoň autorizovaný architekt 0942AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2024</b>

**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..**

Genéza:

- k zámeru bolo vydané stanovisko k investičnému zámeru pod č. MAGS POD 55271/2022-455931 zo dňa 13.09.2022 projektová dokumentácia 11/2021. Na základe predloženej dokumentácie hlavné mesto konštatovalo, že zámer vzhľadom na absentujúce časti projektovej dokumentácie nebolo možné jednoznačne posúdiť;
- dňa 14.05.2024 bolo vydané na žiadosť o záväzné stanovisko Vrátenie pod č. MAGS OUIIC 50300/2024-222179 pre dôvod „...bolo zistené, že predložený návrh a podanie nespĺňajú

**EMAIL**

info@bratislava.sk

**IČO**

00 603 481

**ONLINE**

www.bratislava.sk

*náležitosti potrebné pre posúdenie investičnej činnosti a následné vydanie záväzného stanoviska.“;*

- pre úplnosť uvádzame, že stavba nie je ku dňu vydania záväzného stanoviska dokončená a užívaná.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zrealizovanú zmenu časti stavby, ktorá je súčasťou dvojdomu s navrhovanými stavebnými úpravami (ďalej len investičný zámer). Objekt dvojdomu sa nachádza na Lovinského ulici 18 v Bratislave. Riešená časť dvojdomu je pôvodne dvojpodlažný dom s neobytným podkrovím a jedným podzemným podlažím. Zastrešený bol sedlovou strechou s polvalbou a výškou hrebeňa + 10,640 m od úrovne podlahy 1.NP. Objekt sa nachádza v svahovitom teréne.

Zmena stavby spočíva v stavebných úpravách na všetkých podlažiach, a to:

- vybudovanie výťahu na štítovej fasáde v rozsahu 1PP-podkrovie;
- dobudovanie miestnosti na 1.PP;
- vytvorenie parkovacích miest na úrovni 1.NP;
- zastavaní loggie na 2.NP;
- vybudovanie obytného podkrovia a novej strešnej konštrukcie;
- zateplenie objektu.

Pôdorysne je riešená časť objektu zväčšená o zateplenie a dobudovanie nárožia na SZ strane (výťah a miestnosť na 1.PP). Vstupy do objektu sú zabezpečené z 1. NP z Lovinského ulice a samostatne je prístupné technické zázemie a letná kuchynka prístupná zo záhrady na 1. PP. Na 1. NP sa nachádza samostatná bytová jednotka a na 2.NP a v podkroví je umiestnená druhá bytová jednotka. Dom má sedlovú strechu s vikiermi a výškou hrebeňa + 10,785 m od úrovne podlahy na 1.NP ± 0,000 m.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty Lovinského ulica. Statická doprava je zabezpečená na pozemku investora v počte 4 parkovacie miesta.

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

	Pôvodné	Navrhované
výmera záujmového územia:	<b>440,00 m<sup>2</sup></b>	
zastavaná plocha:	<b>114,20 m<sup>2</sup></b>	<b>136,40 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>315,00 m<sup>2</sup></b>	<b>350,30 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	<b>249,00 m<sup>2</sup></b>	<b>207,00 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>2</b>	
počet podlaží PP/NP:	<b>1/2+ podkrovie</b>	
počet parkovacích miest:	<b>4</b>	

**Posúdenie navrhovanej a čiastočne zrealizovanej 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. xxxxxxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto**, 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 štrukt

úre je potrebné:

- **na 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).

Záujmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A zahŕňajúcej zostávajúci priestor PZ CMO), kde je v riešenom území potrebné zohľadniť a rešpektovať:

- maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou.

#### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

##### – z hľadiska funkčného využitia územia:

- vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia sú rodinné domy prevládajúcim spôsobom funkčného využitia územia. Navrhovaná a čiastočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu je v súlade s funkčným využitím územia.

##### – 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 <b>návrh</b>	intenzita využitia - rozmedzie hodnôt vo FP
– výmera záujmového územia:	<b>440,00</b> m <sup>2</sup>		
– zastavaná plocha:	<b>136,40</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,31</b>	<b>IZP = 0,15-0,39</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>350,30</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,80</b>	<b>IPP = 0,23-0,98</b>
– započítateľná zeleň:	<b>207,00</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,47</b>	<b>KZ = 0,48-0,77</b>

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

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná a čiastočne zrealizovaná zmena 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 za max. prípustný v stabilizovanom území;
- objekt bude skolaudovaný ako rodinný dom s max. 2 bytovými jednotkami;

##### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
  - 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;

- 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.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** nevyjadrila 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 neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia podmienky.**

#### **UPOZORNENIE:**

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.

V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

Príloha: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Situácia, jestv. inž. siete; Vyhodnotenie plch – zeleň, hr. plocha podlažia; Rozvinutý pohľad, Situácia UPN

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy: Situácia, jestv. inž. siete; Vyhodnotenie plch – zeleň, hr. plocha podlažia; Rozvinutý pohľad, Situácia UPN

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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