



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

DEV-ING SK, s.r.o.

Rovná 50

900 31 Stupava

Váš list
zo dňa **11.07.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 55442/2024-
527514/Mos**

V Bratislave
01.10.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	XX, , v zastúpení DEV-ING SK, s.r.o.
stavba:	„Rekonštrukcia rodinného domu – Tehelná x“
pozemky, parc. č., k. ú.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; k. ú. Nové Mesto
miesto stavby:	Tehelná x
žiadosť doručená dňa:	11.07.2024
typ konania podľa stavebného zákona uvedený v žiadosti:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ECKHARDT, s.r.o., Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Martin ECKHARDT autorizovaný architekt 2273 AA
dátum spracovania dokumentácie:	8. 7. 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. 4 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 vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z nadstavby, prístavby a stavebných úprav existujúceho rodinného dvojdomu, ktorý má jedno podzemné podlažie, jedno nadzemné podlažie a podkrovie, zastrešené valbovou strechou s pultovým vikierom, ktorý je vybudovaný zo severnej strany strešnej konštrukcie, s výhľadom do záhradnej časti pozemku s max. výškou strechy +8,140 m. V zadnej časti pozemku sa nachádza prístavba z 90-tych rokov minulého storočia, ktorá je podpivničená, má jedno nadzemné podlažie a je zastrešená plochou strechou, ktorá tvorí terasu k rodinnému domu, prístupnú cez vikier. Rodinný dom je pripojený na inžinierske siete a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dopravné pripojenie je z ul. Tehelná, pozemok je rovinatý

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

a v prednej časti rodinného domu od ulice sa nachádza predzáhradka. Pozdĺž objektu sa nachádzajú parkovacie miesta a v zadnej časti sú vybudované spevnené plochy.

Predmetný rodinný dom je súčasťou dvojdomu, ktorý je umiestnený na pozemku parc. č. xxxxx. Domy majú spoločnú stenu.

Navrhovanou zmenou dokončenej stavby bude mať rodinný dom na pozemku parc. č. xxxxxxxx a xxxxxxxx jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a podkrovie, ktoré bude zastrešené sedlovou strechou s vikiermi, s max. výškou strechy +11,300 m. Objekt má tvar obdĺžnika s max. rozmermi 9,90 m x 17,30 m a v rodinnom dome je navrhnutá 1 bytová jednotka. V 1.PP sú navrhnuté 2 sklady, chodba, miestnosť TZB, kúpeľňa, schodisko, miestnosť na jógu, posilňovňa s vlastným vstupom z exteriéru a vonkajšie schodisko. Na 1.NP je navrhnutý hlavný vstup, vstupná hala, chodby, schodisko, izba, 2 kúpeľne, 2 WC, sklad a dielňa. Na 2.NP sú riešené chodby, 2 izby, schodisko, spálňa, WC, kúpeľňa, obývacia miestnosť s kuchyňou a jedálenským kútom a vonkajšia terasa. V podkroví sú riešené 3 hosťovské izby, 3 kúpeľne a vonkajšia terasa. Objekt je pripojený na pôvodný verejný vodovod a kanalizáciu. Prípojka na elektrické vedenie NN bude riešená z pôvodného miesta pripojenia, ale v zemi. Dažďová kanalizácia je riešená do vsakovacieho systému na pozemku investora.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 3 parkovacie miesta (PM). Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty Tehelnej ul. existujúcim vjazdom.

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

výmera záujmového územia:	258,00 m²
zastavaná plocha:	158,00 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	342,10 m²
zeleň na teréne:	38,50 m²
spevnené plochy:	55,90 m²
počet bytov:	1
počet podlaží PP/NP:	1/2+ podkrovie
počet parkovacích miest:	3

Posúdenie návrhu 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. xxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

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**. 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 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).

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Tehelná**“ schválený miestnym zastupiteľstvom Bratislava – Nové Mesto zo dňa 25.02.2003, uznesením číslo 2/20/Ad, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 2/2003 (ďalej len „**ÚPN Z**“).

V uvedenom ÚPN Z sú predmetné pozemky **súčasťou sektora č. 11**, v ktorom sú z hľadiska funkčného využitia územia tvorené:

- **funkčné využitie územia: plochami s obytnou funkciou – rodinné domy s občianskou vybavenosťou (RD/OV).**

Plochy s obytnou funkciou (BD – bytové domy s obmedzeným podielom občianskej vybavenosti, BD/OV – bytové domy s občianskou vybavenosťou), (RD/OV – rodinné domy s občianskou vybavenosťou) sú plochy pozemkov zastavané objektami bytových a rodinných domov, alebo sú na zastavanie určené.

- **limity využitia územia:**

- maximálny podiel zastavanej plochy: 70%**
- minimálny podiel nezastavanej plochy: 30%**
- minimálny podiel voľnej ozelenenej plochy: 10%**
- maximálna podlažnosť: 2(+1zp)+1**

Pri pozemkoch s funkciou RD/OV je možná maximálna podlažnosť s pridaním polozapusteného nadzemného podlažia („ZP“).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN Z uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
- V ÚPN Z sú predmetné pozemky súčasťou sektora č. 11, v ktorom je stanovené funkčné využitie územia: plochami s obytnou funkciou – rodinné domy s občianskou vybavenosťou (RD/OV).
- Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN a s ÚPN Z.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

- predložená zmena dokončenej stavby s 2 nadzemnými podlažiami a s obytným podkrovím dodržiava maximálny podiel zastavanej plochy, dodržiava min. podiel nezastavanej plochy a podiel voľnej ozelenenej plochy a dodržiava max. podlažnosť, v zmysle stanovených limitov intenzity využitia územia v ÚPN Z;

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulat. určené v ÚPN Z
– výmera záujmového územia:	258,00 m²		
– max. podiel zastav. plochy:	158,00 m²	63,40%	do 70%
– min. podiel nezastav. plochy:	100,00 m²	36,60%	nad 30%
– min. podiel voľnej ozel. plochy:	38,50 m²	14,90%	nad 10%
– max. podlažnosť:	342,10 m²	2+1	2(+1zp)+1

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny Tehelná.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. 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 predloženej rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;
- rozsah posudzovanej zmeny dokončenej stavby považujeme za ukončený; v budúcnosti nie je možné nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre stavby;
- vzhľadom k tomu, že rodinný dom je súčasťou rodinného dvojdomu požadujeme, aby stavebník zrealizoval všetky potrebné opatrenia pri obnove susednej stavby;

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:
 - 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 navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Nové Mesto** 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 navrhovanej 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 č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, si neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia žiadne podmienky.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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 stavebník 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: potvrdený výkres s ozn. C: Celková situácia, M 1:300

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdený výkres s ozn. C: Celková situácia, M 1:300
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor