



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. arch. Ján Kukuľa

Ateliér 008 s. r. o.
Rubínová 12862/48
831 52 Bratislava

Váš list
zo dňa **03.05.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 52565/2023-
440328**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 904 587 577**

V Bratislave
24.07.2023

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

investor:	Projekt Krčméryho, s.r.o., Plynárska 7/A, 821 09 Bratislava, v zastúpení Ing. arch. Ján Kukuľa
investičný zámer:	Rodinný dom, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	03.05.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ:	Ateliér 008 s.r.o, Rubínová 48, Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Ján Kukuľa autorizovaný architekt 1401 AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2022, revízia 01/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu rodinného domu situovaného v svahovitom teréne na Krčméryho ulici v Bratislave. Rodinný dom má 2PP a 2NP, v ktorých sa navrhujú 3 bytové jednotky pre rodinné bývanie viacčlennej rodiny. Na 2.PP je situovaná garáž, a na 1.PP – 2.NP sú byty. Objekt má celkové rozmery 20,55 x 18,00 m a zastrešený je plochou strechou s výškou atiky + 7,350 m nad úrovňou podlahy 1.NP ± 0,000m. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z miestnej cesty Krčméryho. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku (pozemku stavby) v celkovej počte 9 parkovacích miest v podzemnej garáži.

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

- výmera záujmového územia:	1149,00 m²
- zastavaná plocha:	341,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	682,00 m²
- zeleň na teréne – prírodná plocha:	690,00 m²
o zeleň nad podzemnými konštrukciami	10,00 m²
- spevnené plochy:	108,00 m²
- počet bytov:	3
- počet podlaží PP/NP:	2/2
- počet parkovacích miest:	9

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 4134, 4135/1, 4135/2, 4135/3, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie**. Plocha je súčasťou územia, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z)

Pre predmetné územie bola spracovaná podrobnejšia územnoplánovacia dokumentácia - **Územný plán zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2001**, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 609/2001, zo dňa 28.06.2001, v rámci ktorej sú záujmové pozemky súčasťou **sektoru č. 90**.

SEKTOR č. 90

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela:**
rodinný dom - 8 árov
- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov
- **Index zastavanej plochy objektom:** 0,30
- **Index prírodnej plochy:** 0,60
- **Maximálna podlažnosť:**
rodinný dom - 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie
- **Výška zástavby musí byť prispôbená okolitej zástavbe**

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k územnoplánovacím dokumentáciám uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:**
- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;
- **Minimálna stavebná parcela:**
rodinný dom - 8 árov – **1149,00 m²** - súlad
- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov
- **Index zastavanej plochy objektom:** 0,30 – **0,30** - súlad
- **Index prírodnej plochy:** 0,60 – **0,60** počítané z prírodnej plochy bez zápočtu podielu zelene nad konštrukciou podzemnej garáže - súlad
- **Maximálna podlažnosť:**
rodinný dom - 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie/podkrovie – **2PP/2NP** - z toho jedno PP vnímateľné nad terénom - súlad
- **Výška zástavby musí byť prispôbená okolitej zástavbe** - súlad

Navrhovaná stavba dodržiava stanovené záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia, ktoré stanovuje ÚPN – Z.

Predložený investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a s Územným plánom zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2001.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

so zmenou stavby pred dokončením:	Rodinný dom
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	4134, 4135/1, 4135/2, 4135/3
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Krčméryho 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;
- 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/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé 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;
- 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 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:250

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

S pozdravom

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