

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLICHY BRATISLAVA**

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

Marizil s.r.o.Budovateľská 1
821 08 BratislavaVáš list
zo dňa 26.05.2023Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 52839/2023-
473332**Vybavuje / Linka
**Ing. Veronika Sýkorová
+421 904 550 184**V Bratislave
28.09.2023**VEC:** **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XX v zastúpení Marizil s.r.o.
investičný zámer:	Stavebné úpravy Rodinného domu - Buková ul. Č. xx, Bratislava Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	26.05.2023 s posledným doplnením 22.08.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zmenu stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	KUZEL architekti, sro., Kocel'ova 15, 821 08 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Juraj Zelman autorizovaný architekt 1623AA
dátum spracovania dokumentácie:	August 2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu stavby pred dokončením rodinného domu. Dve podzemné polozapustené murované podlažia ostávajú zachované s miernou zmenou dispozície. Na 1. podzemnom podlaží (PP) ostáva zachovaná murovaná nadstavba garáže v plnom objeme rovnako s úpravou vnútornej dispozície. Na 1.PP sa nachádza 2-izbový byt (Byt č.1), ktorý je okrem prístupu zo spoločného schodiska prístupný aj samostatným vstupom z exteriéru cez vjazd do garáže. Hlavný vstup do objektu sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží (NP). Na 1.NP sa nachádza spoločná vstupná hala, schodisko, spájajúce všetky podlažia rodinného domu a 2 izbový byt (Byt č.2). Druhé NP je prístupné cez spoločné schodisko a rovnako sa tu nachádza 2 izbový byt (Byt č.3). Zmena stavby pred dokončením spočíva v sprístupnení podkrovia upraveným spoločným schodiskom, zdvihnutím hrebeňa strechy o 0,34 m - z výšky + 8,280 na + 8,620, sklonu časti strechy z 26° na 5° (36,5 m²). Zmena spočíva aj vo využití podkrovia na nebytové priestory prislúchajúce k bytom (sklad a fitness). Zmenou stavby pred dokončením sa nemení funkčné využitie objektu, zastavaná plocha ani podlažnosť.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**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:	488,00 m² - (SP: nemení sa)
- zastavaná plocha:	121,55 m² - (SP: nemení sa)
- zeleň:	294,36 m² - (SP: nemení sa)
- spevnené plochy:	72,09 m² - (SP: nemení sa)
- počet bytov:	3 - (SP: nemení sa)
- počet podlaží PP/NP:	2/2+ podkrovia - (SP: 2/2)

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená na pozemku stavby s celkovým počtom 4 parkovacie miesta. Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty Buková. Riešenie statickej dopravy a dopravného pripojenia ostáva v zmysle stavebného povolenia.

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 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 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxx, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**, , informačný kód **S**
 - Záujmový pozemok parc. č. xxxxxx reg. C-KN v k. ú. Staré Mesto je súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Kráľovské údolie - Bôrik**“ schválený uznesením Mestského zastupiteľstva mestskej časti Staré Mesto č. 175/2002, záväzná časť vyhlásená VZN č. 7/2002 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 12/2004, VZN č. 6/2005, VZN č. 4/2015 (ďalej len „ÚPN-Z“).

Záujmový pozemok parc. č. xxxxxx je v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **sektoru č. 9/3-1**, pre ktorý je stanovená nasledujúca regulácia:

Vymedzenie sektora: Územie medzi Bukovou ul. a svahom nad Mlynskou dolinou

Výmera sektora: 0,85ha

Charakteristika a limity súčasného stavu: Územie je pomerne rovinaté, mierne klesajúce na západ, zastavané celkovo 13 radovými a átriovými RD.

Zásady návrhu:

Územie je stabilizované, stavebne dokončené, nie je možná nová výstavba. Ďalšie dohustovanie zástavby je možné na pozemkoch jestvujúcich RD formou prístavby resp. nadstavby.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania:

Vzhľadom na hlukovú záťaž je potrebné riešiť protihlukovú ochranu navrhovaných objektov technickými opatreniami.

parcelácia : A - ponechaná parcelácia

Závazné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania:

funkčné využitie :	bývanie
stavebná činnosť :	U, R, P - prestavba - zmena technických alebo priestorových parametrov
typologický druh zástavby :	RD-Radový
maximálna podlažnosť :	2 nadzemné podlažia +1 podkrovia
index zastavanej plochy :	0,20
index prírodnej plochy :	0,60
zadná stavebná čiara :	max. 25 m od príjazdovej komunikácie
zadná stavebná čiara :	max. 25 m od komunikácie
Minimálna veľkosť stavebného pozemku RD:	
	novovytvorená parcela : 1000 m ²
	pôvodná parcela : 600 m ²

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

- funkčné využitie:	bývanie	- súlad
- stavebná činnosť:	prestavba	- súlad
- typologický druh zástavby:	RD- radový	- súlad
- maximálna podlažnosť:	2 nadzemné podlažia +1 podkrovia	- súlad
- index zastavanej plochy:		- nemení sa
- index prírodnej plochy:	0,60	- súlad

Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením dodržiava stanovené záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia, ktoré stanovuje ÚPN – Z Kráľovské údolie - Bôrik, v znení neskorších zmien a doplnkov, pre sektor č. 9/3-1.

Predložená zmena stavby pred dokončením **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Kráľovské údolie - Bôrik, znení neskorších zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

so zmenou stavby pred dokončením	Stavebné úpravy Rodinného domu - Buková ul. č. xx, Bratislava Staré Mesto, Bratislava
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Buková ul., Bratislava

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 riešenia dopravného vybavenia:

- Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia si k stavbe „Stavebné úpravy RD Buková 23“ neuplatňuje pripomienky

Upozorňujeme

- 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.

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/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;

UPOZORNENIE:

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdený výkres: výkr. č. A-12 - Pôdorys podkrovia

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdený výkres: výkr. č. A-12 - Pôdorys podkrovia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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