



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

INGSITU s.r.o.

Sabinovská 64/14

821 02 Bratislava

Váš list
zo dňa **07.12.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 45397/2024-
30985**

Vybavuje / Linka
**Ing. Ľudmila Martančík
+421 2 59356 580**

V Bratislave
30.01.2024

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

investor:	XX v zastúpení INGSITU s.r.o.
investičný zámer:	Rodinný dom - zmena dokončenej stavby - prestavba, modernizácia, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	07.12.2023 doručená dňa 11.12.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Abrama architekti, Karadžičova 4112/55, 811 07 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Marek Abramovič autorizovaný architekt 2236AA
dátum spracovania dokumentácie:	12.2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby jednopodlažného, podpivničeného rodinného domu, pôdorysného tvaru písmena „L“ v radovej zástavbe na Bukovej ul., k.ú. Staré Mesto. Prestrešenie rodinného domu je plochou strechou s atikou na výškovej úrovni + 3,165 m.

Zmena dokončenej stavby rodinného domu je navrhovaná v rozsahu: búracie práce na 1.PP – 1.NP (odstránenie: vnútorných nenosných priečok, schodiska, výplňových konštrukcií (okná/dvere), nášľapných vrstiev podláh a strešnej krytiny, obkladov, zariadených predmetov, zámočnických a klampiarskych prvkov, elektrických rozvodov a rozvodov zdravotníckej, oplotenia, exteriérového dymovodu, exteriérovej dlažby, ...). Stavebné úpravy pozostávajú zo zmeny dispozičného riešenia a s tým spojenej realizácie nových deliacich priečok; udržiavacích prác (výmena výplňových konštrukcií stavby; realizácia zateplenia, realizácia nových obkladov stien a nášľapných vrstiev podláh, výmena zariadených predmetov; nové rozvody zdravotníckej a elektriny;...) a z nadstavby rodinného domu o ustupujúce 2.NP. Výslednicou zmeny dokončenej stavby bude rodinný dom s jednou bytovou jednotkou, s podlažnosťou 1PP/2NP a s prestrešením šikmou strechou s hornou hranou hrebeňa na výškovej úrovni + 8,590 m = 195,03 m n.m. Bpv medzi výškovými úrovňami okolitých domov 194,05 m n.m. Bpv a 195,94 m n.m. Bpv.

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

- výmera záujmového územia:	navrhované 358,00 m²	pôvodné
- zastavaná plocha:	194,40 m²	199,50 m ²

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- podlažná plocha nadzemných podlaží:	564,90 m²	402,40 m ²
- obostavaný objem objektu:	1 715,00 m³	1 202,80 m ³
- zeleň:	149,30 m²	100,20 m ²
- počet bytov:	1	
- počet podlaží PP/NP:	1/2	1/1
- počet parkovacích miest:	3	1 + 1 v garáži

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: statická doprava sa navrhuje na pozemku stavby s celkovým počtom 3 PM na teréne. Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty Buková.

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 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. xxxxxx, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**. Záujmový pozemok je súčasťou územia, kód regulácie **S**.

Intenzita využitia územia:

- záujmový pozemok je súčasťou územia, kód regulácie **S**, tzn. územia, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa, obsahujúca jeho reguláciu.

Na predmetné územie je schválený **ÚZEMNÝ PLÁN ZÓNY KRÁĽOVSKÉ ÚDOLIE – BÔRIK, ROK 2002 V ZNENÍ AKTUALIZÁCIÍ ROK 2004 A 2005 – ZMENY A DOPLNKY č. 1/2014** (ďalej len „ÚPN – Z“). Záujmový pozemok je súčasťou sektora č. **9/3-1**.

SEKTOR č. 9/3-1

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

Výmera sektora: 0,85

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)

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania:

funkčné využitie :	B (bývanie)
stavebná činnosť :	U, R, P
typologický druh zástavby :	RD-R
maximálna podlažnosť :	2 nadzemné podlažia +1 podkrovie
index zastavanej plochy :	0,20
index prírodnej plochy :	0,60
koeficient stavebného objemu :	K max = 10,5 - 11,0
zadná stavebná čiara :	max. 25 m od príjazdovej komunikácie
Minimálna veľkosť stavebného pozemku RD:	
novovytvorená parcela :	1000 m ²
pôvodná parcela :	600 m ² (- - -)
osobitne posudzovaná parcela :	(- - -)

Poznámka:

Stavebná činnosť v sektore:

U - údržba - bez zmeny technických alebo priestorových parametrov objektu

R - stavebná úprava - zmena technických alebo priestorových parametrov objektu, pri zachovaní jeho zastavanej plochy a obostavaného priestoru (ide hlavne o jestvujúce, pôvodné objekty, ktoré svojou veľkosťou, tvarom, situovaním nespĺňajú požiadavky regulácie UPN - Z)

P - prestavba - zmena technických alebo priestorových parametrov objektu, pri zmene jeho zastavanej plochy alebo obostavaného priestoru

Stavby bývania:

RD-R – rodinný dom radový

Zaťaženosť územia a prírodné plochy:

Prírodná plocha – plocha zelene z rastlého terénu. Je zadefinovaná indexom prírodnej plochy

Index zastavanej plochy je pomer zastavanej plochy objektom k celkovej ploche parcely

Index prírodnej plochy je pomer prírodnej plochy k celkovej ploche parcely

Koeficient stavebného objemu: udáva koľko m³ stavby vrátane suterénu je prípustných umiestniť na 1 m² zastavanej plochy určenej indexom zastavanej plochy:

K max. = 10,5 – 11,0 (m³/m²) platí pre RD 2+1 NP

Zastavaná plocha stavby (obytné sektory) je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlnejšej časti stavby. Za zastavanú plochu sa nepovažujú plochy prevísajúcich atík, striech, balkónov a arkierov.

Stavebná čiara - pri pôvodnej zástavbe je ponechaná, nové objekty navrhované vo voľných prelukách budú regulované touto súčasnými objektami vymedzenou stavebnou čiarou.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- v ÚPN v území: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy; v ÚPN – Z v sektore 9/3-1 s funkciou bývania (B) sú RD – R zaradené medzi určený typologický druh zástavby. Navrhovanou zmenou dokončenej stavby nedochádza k zmene funkcie (bývanie) a ani k zmene typologického druhu zástavby (RD-R).

Z hľadiska funkcie je navrhovaná zmena dokončenej stavby **v súlade s ÚPN a ÚPN – Z;**

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

- konštatujeme, že ÚPN – Z v sektore 9/3-1 určuje územie ako stabilizované, stavebne dokončené, kde nie je možná nová výstavba. Ďalšie dohustovanie zástavby je možné na pozemkoch jestvujúcich RD formou prístavby, resp. nadstavby. Maximálna prístupná podlažnosť je určená ako 2 nadzemné podlažia + 1 podkrovia. V riešenom území s 13 radovými a 4 átriovými RD je riešený objekt átriovým domom, ktorý sa nachádza medzi átriovou zástavbou na juhu od riešeného objektu a radovou zástavbou na sever od riešeného objektu. Zmena dokončenej stavby navrhuje nepatrne zmenšiť zastavanú plochu pri navýšení objektu o jedno podlažie, ktoré je ukončené šikmou strechou z uličnej časti a plochou strechou nad dvorovou časťou domu. Nadstavbou domu sa zjednotí výškový a typologický rozdiel striech s celým sektorom a objekt sa aj v rámci tvorby panorámy mesta, zjednotí s okolitou zástavbou rodinných domov a nebude vytvárať nesúrodý prvok v siluetárno-panoramatickom pohľade. Koeficient stavebného objemu je dodržaný s ohľadom na ZP objektu, ktorá sa voči pôvodnému stavu zmenšuje (navrhovaný KSO=8,822). Plocha zelene sa voči existujúcemu stavu zlepšuje, vzhľadom na existujúcu zastavanosť domu nie je možné dosiahnuť požadovaného koeficientu zelene. Navrhovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu je z hľadiska požiadaviek na sektor ÚPN – Z akceptovateľná.

Predložená zmena dokončenej stavby **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, rok 2002 v znení aktualizácií rok 2004 a 2005 – zmeny a doplnky č. 1/2014.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Rodinný dom - zmena dokončenej stavby - prestavba, modernizácia
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Buková 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 riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- parkovacie miesta požadujeme umiestniť za oplotenie (oddelené od chodníka pre peších);

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 a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na 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;
- 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.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 2 x dokumentácia

potvrdené výkresy: D01-Koordináčna situácia, E15-Uličný pohľad navrhovaný stav

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy: D01-Koordináčna situácia, E15-Uličný pohľad navrhovaný stav
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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