



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

**Ing. Barbara Némethová**

N&N-ING s.r.o.

Merlotová 12834/8

83102 Bratislava

Váš list  
zo dňa **31.10.2023**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 44734/2024-  
34627**

Vybavuje / Linka  
**Ing.arch. Eva Kutišová  
+421 904 592 943**

V Bratislave  
**29.01.2024**

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

investor:	XX, v zastúpení N&N-ING s.r.o.
investičný zámer:	<b>„Rodinný dom s tromi bytovými jednotkami“, parc.č. xxxxxx, xxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>31.10.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie o zmene stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Martin Kubica</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Ján Maruškin autorizovaný architekt 2350AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2023, doplnenie R01 13.12.2023, R02 19.12.2023</b>

Predmetom posudzovania je projekt pre územné rozhodnutie pre územné konanie o zmene stavby pred dokončením na stavbu: „Rodinný dom s tromi bytovými jednotkami“, parc.č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava.

Mestská časť Bratislava – Staré Mesto ako príslušný stavebný úrad vydal na záujmových pozemkoch stavebné povolenie v územnom konaní o umiestnení stavby spojenom so stavebným konaním (ďalej len „stavebné povolenie“) na stavbu „Novostavba rodinného domu“ pod č. 2921/50656/2023/STA/Vaš zo dňa 19.07.2023, právoplatné dňa 18.09.2023. Podkladom k vydaniu stavebného povolenia bola projektová dokumentácia s dátumom spracovania 10/2018, spracovateľ projektovej dokumentácie Ateliér MOLNÁR – PERÁČEK, Ivanská cesta 30/b, 821 04 Bratislava, zodpovedný projektant Ing. arch. Juraj Molnár, autorizovaný architekt \*0618AA a zodpovedný projektant Ing. arch. Ľubomír Peráček, autorizovaný architekt \*0617AA.

Dňa 31.10.2023 bola na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy doručená nová žiadosť o posúdenie investičného zámeru a vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislava k projektu „Rodinný dom s tromi bytovými jednotkami“, parc.č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava“ z dôvodu kompletného prepracovania pôvodného projektu – zmeny počtu bytových jednotiek z jednej na tri aj zmeny celkového vzhľadu, objemu a osadenia domu.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu rodinného domu, ktorý má navrhnuté tri nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie. Dve nadzemné podlažia sú plnohodnotné, tretie nadzemné podlažie bude ustúpené, so strešnou terasou, pergolou. Základný pôdorysný tvar rodinného domu je štvorec, s rozmermi 17,9 x 17,9 m s ustúpeným podlažím s rozmermi 3,820 x 5,4 m.

Dom bude zastrešený plochou strechou, horná hrana strešnej roviny je na kóte +9,620 m, pričom úroveň upraveného terénu pri vstupe do domu bude na kóte -3,020 m a úroveň podlahy 1. NP bude na kóte ±0,000 m = 185,460 m n.m. Bpv. Dom bude osadený do svahovitého terénu s pomerne strmým svahom so sklonom k severovýchodu.

Dispozícia je rozvrhnutá do 4 podlaží. Vstup je na úrovni 1.PP, kde je umiestnené skladovacie a technické zázemie domu a garáž pre 7 parkovacích miest. Vertikálne komunikačné jadro so schodiskom a výťahom prepája jednotlivé podlažia. Každé nadzemné podlažie obsahuje jednu bytovú jednotku. Byty na 1. a 2.NP majú rovnakú dispozíciu, sú 5-izbové, s fitness a saunou, izby na úrovni 1.NP ústia do priestrannej záhrady, byt na 2.NP má tri balkóny. Byt na ustúpenom 3.NP je 3-izbový s východom na strešnú terasu.

Vjazd na pozemok ostáva z Partizánskej ulice, voľná plocha pred navrhovaným domom obsahuje pojazdnú plochu pre príležitostné krátkodobé parkovanie troch osobných vozidiel. Vzhľadom na svahovité výškové charakteristiky pozemku, bude pozemok lemovaný rôznymi opornými múrmi a oploteniami. Predpolie domu bude oplotené formou existujúceho oporného kyklopského múru, západná a južná hranica záhrady bude doplnená kaskádovým múrom, určeným pre výsadbu zelene.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; porovnávané sú s projektovou dokumentáciou, ku ktorému bolo vydané stavebné povolenie):

- výmera záujmového územia:	<b>1 122,00 m<sup>2</sup></b>	
- plocha pozemku pre výpočet indexov:	<b>1 000, 00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>299,80 m<sup>2</sup></b>	(SP: 247 m <sup>2</sup> )
- zeleň:	<b>689,10 m<sup>2</sup></b>	(SP: 625 m <sup>2</sup> )
- obostavaný priestor:	<b>3 285,60 m<sup>3</sup></b>	(SP:3 169 m <sup>3</sup> )
- spevnené plochy:	<b>133,10 m<sup>2</sup></b>	
- počet bytov:	<b>3</b>	(SP: 1)
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/2+ustúpené</b>	(SP:1/2+ ustúpené)
- počet parkovacích miest:	<b>10</b>	(SP: 4)

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie sa nemení, bude zabezpečené z miestnej cesty Partizánska. Počet parkovacích miest sa zvýšil z pôvodných 4 (3 PM v garáži, 1 PM na teréne) na 10 (7 PM garáži a 3 PM na teréne).

**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 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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto ÚPN stanovuje:

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

### **Funkčné využitie územia:**

OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**

### **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:**

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **S**:

**Kód S:** rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN Z), ktorá **obsahuje jej reguláciu**.

**Pre záujmové pozemky stavby je v platnosti územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni – Územný plán zóny A4 Mudroňova sever – Palisády (ÚPN – Z)**, schválený Uznesením miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Staré Mesto č. 30/2009 zo dňa 28.04.2009. Závazná časť bola vyhlásená VZN č. 3/2009 zo dňa 28.04.2009.

Záujmové pozemky parc. č. **xxxxxxxxxxxx** sú, v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie, **súčasťou regulačného bloku č. 14-1 RD**.

- Funkčné využitie: bývanie
- Druh stavby: RD – rodinný dom
- Spôsob zástavby: samostatne stojaci RD

**Zmena stavby pred dokončením: podľa PD - rodinný dom s tromi bytovými jednotkami – v súlade**

- Maximálna podlažnosť PP/NP/UP: 1 / 2 / 1

**Zmena stavby pred dokončením: podľa PD - jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia, ustupujúce podlažie.**

Definícia ustupujúceho podlažia podľa ÚPN – Z: *posledné najvyššie položené podlažie v stavbe, ktorého zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho (predposledného) podlažia*. Zámer: (2.NP 299,8 m<sup>2</sup>, 3.NP 149,7 m<sup>2</sup>) – **v súlade**

- Maximálny index zastavanej plochy: 0,30

**Zmena stavby pred dokončením: 0,30 (299,8 m<sup>2</sup>/1000 m<sup>2</sup>) – v súlade**

Maximálna veľkosť stavebného pozemku pre výpočet indexu zastavanosti: 1 000 m<sup>2</sup>.

- Minimálny index prírodnej plochy: 0,55

**Zmena stavby pred dokončením: 0,56 (prírodná plocha 567 m<sup>2</sup>/1000 m<sup>2</sup>) – v súlade** vzhľadom na veľkosť pozemku, ktorá má výmeru nad 1000 m<sup>2</sup>, je skutočná výmera prírodnej plochy ešte väčšia

- Maximálny index stavebného objemu – je najvyššia prípustná hodnota obostavaného priestoru v m<sup>3</sup> pripadajúca na m<sup>2</sup> zastavanej plochy pozemku - pre RD : 11 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>

**Zmena stavby pred dokončením: 10,98 ( 3 285 m<sup>3</sup>/299 m<sup>2</sup>) – v súlade**

- V území vymedzenom uličnou čiarou a prednou stavebnou čiarou musí **plocha zelene tvoriť viac ako 50 % z tejto plochy** – Plocha parcely vymedzená prednou stavebnou čiarou je 157,83 m<sup>2</sup>, plocha zelene v tejto časti je spolu 84,73 m<sup>2</sup> – **v súlade**

- **Maximálna konštrukčná výška podlažia pre:** rodinný dom (RD) je 3 000 mm - **v súlade**
- Oplotenie: max. 1 600 mm – pevný plot  
max. 1 000 mm – živý plot

**Zmena stavby pred dokončením:** od ulice Partizánska je zachovaná existujúca oporná stena z kyklopského muriva, vstup bude mierne posunutý, t.j. časť muriva bude rozobratá a časť domurovaná. K susedným parcelám bude ponechané, príp. doplnené existujúce oplotenia.

Predná stavebná čiara ( PČ) min. 6 m od UČ  
Bočná stavebná čiara pri verejných schodoch min. 3 m od UČ  
Zadná stavebná čiara ( ZČ ) podľa regulačného výkresu

**Zmena stavby pred dokončením: rešpektuje definované stavebné čiary – v súlade**

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 A4 Mudroňova sever – Palisády.

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

so zmenou stavby pred dokončením	<b>„Rodinný dom s tromi bytovými jednotkami“</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Partizánska ulica č.xx</b>

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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- pre elimináciu vizuálneho pôsobenia zväčšeného objemu stavby, bude ku kolaudácii preukázané, že ľahká konštrukcia prekrytie strešnej terasy v úrovni 3. NP bude zachovaná a nebude nahradená plnou konštrukciou zastrešenia - v opačnom prípade by jej výmera ovplyvnila výsledný index zastavaných a podlažných plôch (a nesúlad s ÚPN-Z);

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

**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 v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN, 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;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

#### **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 1:200, Rezy M 1:100, Pôdorys 2.NP M 1:100, Pôdorys 3.NP M 1:100, Uličný pohľad M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
potvrdené výkresy - Koordinačná situácia M 1:200, Rezy M 1:100, Pôdorys 2.NP M 1:100, Pôdorys 3.NP M 1:100, Uličný pohľad M 1:100

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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