



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**BRAIN DEVELOPMENT s.r.o.**

Svätoplukova 28  
821 08 Bratislava

Váš list  
zo dňa **26.02.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 48885/2024-  
149204**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Katarína Záhorská 04.04.2024  
+421 904 587 577**

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

investor:	<b>BRAIN DEVELOPMENT s.r.o, Svätoplukova 28, Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Bytová vila – A07, stavebný objekt SO 212, k.ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa :	<b>26.02.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ATELIÉR TRIZULJAK, Piešťanská 3/A, Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Klement Trizuljak autorizovaný architekt 0567 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2024</b>

Predmetom posudzovania je projekt pre dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením na stavbu: „Bytová vila – A07, stavebný objekt SO 212, k.ú. Staré Mesto, Bratislava.

Mestská časť Bratislava – Staré Mesto, ako príslušný stavebný úrad, vydal dňa 02.03.2009 územné rozhodnutie o umiestnení predmetnej stavby č.j. SU-2008/36090/2009/9324/UR-Pt. Následne bolo na stavbu vydané dňa 07.06.2010 stavebné povolenie č. j. 2050/25505/2010/URS/Oka-G/52, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 12.07.2010.

Povolená bola novostavba bytového domu s jedným podzemným podlažím, čiastočne vnímateľným nad terénom, piatimi nadzemnými podlažiami, pričom posledné podlažie bolo ustúpené a zastrešené plochou strechou. V bytovom dome bolo riešených 9 bytov a 12 parkovacích miest.

V procese výstavby boli uskutočnené zmeny nad rámec stavebného povolenia. Zásadné zmeny stavby oproti povolenému stavu boli: navyše zrealizované 2.PP vrátane novej prístupovej podzemnej komunikácie – tunela, pôdorysné zväčšenie stavby, nový oporný múr pri parkovisku.

Projektová dokumentácia, ktorá pojednávala o zrealizovaných zmenách, bola opakovane predkladaná hlavnému mestu na posúdenie vo vzťahu k platným územnoplánovacím dokumentáciám. Na podané žiadosti o záväzné stanovisko bolo opakovane odpovedané listom s konštatovaním nesúladu zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením so záväzným regulatívom priestorového usporiadania - indexom zastavanej plochy, stanoveným

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
[info@bratislava.sk](mailto:info@bratislava.sk)

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)



- počet bytov:	13
- počet podlaží PP/NP:	2/4+
- počet parkovacích miest:	27

**/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 zrealizovanej 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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx, k.ú. Staré Mesto, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:**

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

Pre predmetné územie bola schválená územnoplánovacia dokumentácia - **Územný plán zóny Machnáč, v znení neskorších zmien a doplnkov** (ÚPN - Z), v rámci ktorého sú predmetné pozemky **súčasťou sektoru č. 8 – 44/13**, s prevažujúcou funkciou bývania. V rámci predmetného sektora sú stanovené nasledovné záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **typologický druh** - rodinný dom samostatne stojaci RD, bytový dom BD.
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej a prírodnej plochy:**
- **minimálna:** pre rodinný dom 600 m<sup>2</sup>, pre bytový dom 1500 m<sup>2</sup>
- **maximálna:** pre rodinný dom 1000 m<sup>2</sup>, pre bytový dom 2000 m<sup>2</sup>
- **index zastavanej plochy:** 0,20
- **index prírodnej plochy:** 0,70
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia pri RD, 4 nadzemné podlažia pri BD, 2 nadzemné podlažia pri stavbách občianskej vybavenosti, pri všetkých typoch zástavby plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované.

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

- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej a prírodnej plochy:**
- **riešené územie** - 2171 m<sup>2</sup> - bilančná výmera **2000 m<sup>2</sup>**
- **index zastavanej plochy:** 0,20 – **0,20**
- **index prírodnej plochy:** 0,70 – **0,70**
- **maximálna podlažnosť:** 4NP + ustúpené podlažie, 1.PP vnímateľné nad terénom - **4.NP + ustúpené, 2.PP (1.PP vnímateľné nad terénom)**
- **zrealizovaná zmena stavby pred dokončením je v súlade** so záväznými regulatívmi priestorového usporiadania, stanovenými v ÚPN – Z pre **sektor č. 8 – 44/13**.

**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 Machnáč, v znení zmien a doplnkov.**

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

s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	<b>Bytová vila – A07, stavebný objekt SO 212</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>XXX X XXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Hriňovská ulica</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:**

- ku kolaudácii bude preukázané nasledovné:
  - stavba je zrealizovaná v pôdorysných rozmeroch 22,60 m x 17,65 m na každom podlaží;
  - vjazd do garáže na 2.PP bude realizovaný prístupovou komunikáciou v záreze pod úrovňou upraveného terénu zo strany Hriňovskej ul. a bude prekrytý roštom so zeleňou v zmysle predloženej PD;
  - hlavný vstup do objektu pre peších bude realizovaný cez lávku;
  - 2.PP bude v plnom rozsahu pod úrovňou terénu;
  - balkóny a terasa na 5.NP budú bez zvislých priebežných prvkov;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

**z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy** rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 08, - kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- 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 predloženej projektovej dokumentácii sú uvedené niektoré nezrovnalosti, na str. 3, kde sa uvádza v stati: Základné údaje o stavbe, že objekt bude prestavaný na nové pôdorysné rozmery 18,71 m x 22,90 m. Na str. 3 v bode 4. je písané o prístupe k podzemnej komunikácii do garáže na úroveň 2.PP, pričom sa po prestavbe nebude jednať o podzemnú komunikáciu.

Vyššie uvedené nemá vplyv na výsledné posúdenie zrealizovanej stavby.

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 projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Zastavovacia situácia, M 1:400  
1 x projektová dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
potvrdené výkresy: Zastavovacia situácia, M 1:400  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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