



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Ateliér obchodu a cestovného
ruchu s.r.o.**

Hattalova 12/B
83103 Bratislava

Váš list
zo dňa 21.03.2024

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 50060/2024-
169208**

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

V Bratislave
11.04.2024

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,XXXXXXXX, v zastúpení Ateliér obchodu a cestovného ruchu s.r.o.
investičný zámer:	„Rodinný dom Broskyňová“, na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	21.03.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	AOCR s.r.o.
zodpovedný projektant:	Ing.arch. Michal Vršanský autorizovaný architekt 1679AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2024

K uvedenému investičnému zámeru na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Staré Mesto, bolo dňa 15.01.2024 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUIIC 44733/2024-14827 (ďalej ako „stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare). Posudzovaná bola architektonická štúdia s dátumom spracovania 11/2023, spracovateľ projektovej dokumentácie: Ing.arch. Michal Vršanský, autorizovaný architekt 1679AA.

V stanovisku hlavné mesto konštatuje:
„....investičný zámer „Rodinný dom Broskyňova 6 – rekonštrukcia a dostavba“ nie je v zmysle predloženej urbanisticko-architektonickej štúdie v súlade so všetkými záväznými regulatívmi, ktoré pre regulačný blok č. 17-1 RD stanovuje Územný plán zóny A4 Mudroňova sever – Palisády a bude s ním možné súhlasiť za predpokladu akceptovania a zapracovania vyššie uvedených požiadaviek do ďalšieho stupňa projektovej prípravy stavby.“

Žiadateľ bol upozornený okrem iného aj na potrebu dopracovania projektovej dokumentácie a preukázaní súladu s Územným plánom zóny A4 Mudroňova sever–Palisády (ÚPN–Z) v nasledujúcich bodoch:

- plocha zelene v území vymedzenom uličnou čiarou a prednou stavebnou čiarou tvorí viac ako 50 % z tejto plochy;
- podzemné podlažie je podlažie, ktorého úroveň podlahy alebo jej časti je nižšie ako 800 mm pod najvyšším bodom príľahlého terénu v pásme širokom 5,00 m po obvode stavby.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Dňa 21.03.2024 bola na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy doručená Vaša žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej ako „záväzného stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare): „Rodinný dom Broskyňová“, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava. K žiadosti ste priložili projektovú dokumentáciu pre územné rozhodnutie, zodpovedný projektant: Ing.arch. Michal Vršanský, autorizovaný architekt 1679AA, dátum spracovania projektovej dokumentácie: 03/2024, v ktorej boli zohľadnené spomenuté požiadavky hlavného mesta.

Prílohou k žiadosti je súhlasné záväzného stanovisko Krajského pamiatkového úradu Bratislava č. Z-PUSR-022581/2024 zo dňa 15.03.2024, podkladom bola projektová dokumentácia pre zlúčené územné a stavebné konanie „Rodinný dom Broskyňová“, zodpovedný projektant Ing.arch. Michal Vršanský, autorizovaný architekt 1679AA, dátum spracovania projektovej dokumentácie: 12/2023.

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu Rodinného domu na Broskyňovej ulici č. 6, na pozemkoch reg.“C“-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava.

Riešený objekt sa nachádza v rezidenčnej štvrti pri Červenom kríži, je osadený na svahovitom pozemku, s východnou orientáciou svahu zvažujúcom sa od ulice Broskyňová do záhrady.

Navrhnutými stavebnými úpravami vznikne objekt s 1 podzemným podlažím, 2 nadzemnými a ustúpeným podlažím. Objekt je zastrešený rovnou strechou s maximálnou výškou atiky +10,35 m (+251,65 m.n.m. Bpv).

Na 1.NP sa nachádza vstup do objektu, vstupná hala s galériou (s priehľadmi na podzemné a druhé nadzemné podlažie), šatník ,spáľňa rodičov s kúpeľňou a pracovňa. Zo vstupnej haly je prístupná malá dielňa a odkladací priestor pre bicykle. Na úrovni 1.PP je denná časť - kuchyňa, jedáleň, obývací priestor a kúpeľňa, podlažie je priamo prepojené so záhradou cez prekrytú exteriérovú terasu s bazénom. Na druhom nadzemnom podlaží sa nachádzajú tri detské izby (každá s vlastnou kúpeľňou a šatníkovou časťou) a spoločná práčovňa. Na úrovni 3.NP je hostovská izba s fitness priestorom a kúpeľňa. Z komunikačného priestoru je východ na strešnú terasu. Jednotlivé podlažia sú vertikálne prepojené schodiskom a výťahom.

V prednej časti pozemku na hranici uličnej čiary je umiestnená budova garáže, na úrovni 1.NP je vjazd a 3 parkovacie miesta. Na 1.PP je technická miestnosť a sklad ku garáži, podzemné podlažie je prístupné samostatným vstupom zo záhrady.

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

- výmera záujmového územia:	945,00 m²
- zastavaná plocha:	267,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	724,00 m²
- zeleň:	532,00 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	1/2+ ustúpené
- počet parkovacích miest:	3

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 3 parkovacích miest v garáži, dopravný prístup je zabezpečený z miestnej cesty Broskyňová.

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 záväzného 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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie, regulačný 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.

Záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx , k.ú. **Staré Mesto** sú, v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie, súčasťou **regulačného bloku č. 17-1 RD**.

Regulačný blok č. 17-1 RD:

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

Novostavba RD: samostatne stojaci rodinný dom s jednou bytovou jednotkou – v súlade

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

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 190,94 m², 3.NP 95,47 m²)

Novostavba RD: jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia, ustupujúce podlažie - v súlade

- Minimálna veľkosť stavebného pozemku: 600 m²

Novostavba RD: 945 m² – v súlade

- Maximálny index zastavanej plochy: 0,30

Novostavba RD: 0,28 (267 m²/945 m²) - v súlade

- Minimálny index prírodnej plochy: 0,55

Novostavba RD: 0,56 (532 m³/945 m²) – v súlade

- Maximálny index stavebného objemu – je najvyššia prípustná hodnota obostavaného priestoru v m³), pripadajúca na m² zastavanej plochy pozemku, pre RD: 11 m³/ m²

Novostavba RD: 9,96 m³/m² (2 661,53 m³/267 m²) – v súlade

- Oplotenie: max. 1 600 mm – pevný plot
max. 1 000 mm – živý plot

Novostavba RD: pevný plot výšky 1 500 mm – v súlade

- Predná stavebná čiara (PČ) min. 6 m od UČ
- Zadná stavebná čiara (ZČ) podľa regulačného výkresu

Novostavba RD: rešpektuje definované stavebné čiary – v súlade;

- **Predná stavebná čiara** môže byť prekročená len budovou garáže, pri dodržaní limitov vyplývajúcich z ostatných regulačných opatrení – index zastavanosti, index stavebného objemu a pod. V území vymedzenom uličnou čiarou a prednou stavebnou čiarou musí plocha zelene tvoriť viac ako 50 % z tejto plochy – plocha zelene **56,4 m²**/ plocha vymedzená uličnou a stavebnou čiarou **112,80 m² – v súlade**

- Maximálna konštrukčná výška podlažia pre: rodinný dom (RD) je 3 000 mm – **v súlade**

- **Podzemné podlažie** je podlažie, ktorého úroveň podlahy alebo jej časti je nižšie ako 800 mm pod najvyšším bodom príslušného terénu v pásme širokom 5.00 m po obvode stavby – **v súlade**

- parkovanie užívateľov objektov musí byť riešené na vlastných pozemkoch

Novostavba RD: 3 parkovacie miesta v garáži na vlastnom pozemku – v súlade

Investičný zámer **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**

s umiestnením stavby:	Rodinný dom Broskyňová
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Broskyňová

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

- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- 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 1:200, Rez 1 M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia M 1:200, Rez 1 M 1:100
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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