



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Mgr. Lucia Guľová
Bajkalská 45 B
821 05 Bratislava

Váš list
zo dňa **24.04.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 51612/2024-
403467/Syk**

V Bratislave
10.06.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	XX XXXXXXXXXXXX v zastúpení Mgr. Lucia Guľová	
názov stavby:	Rodinný dom a bazén, Srnčia ulica	
pozemky, parc. č., k.ú.:	XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; reg. C-KN, k.ú. Staré Mesto	
miesto stavby:	Srnčia ulica	
žiadosť doručená dňa:	24.04.2024 s doplnením 02.05.2024	
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby	
druh podanej dokumentácie:	projekt skutočného vyhotovenia stavby	
spracovateľ dokumentácie:	KOSI architekti s.r.o., Rožavská 4, 821 04 Bratislava	
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Pavel Kosnáč autorizovaný architekt 0095AA	
dátum spracovania dokumentácie:	10/2023	

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 4 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
ako príslušný orgán územného plánovania

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Na stavbu „Srnčia ulica, Bratislava – novostavba rodinného domu“ bolo vydané rozhodnutie o umiestnení a povolení stavby č. 8071/46239/2015/STA/Mor/A-17 zo dňa 13.11.2015, právoplatné dňa 22.12.2015. Predmetom rozhodnutia bol samostatne stojaci rodinný dom so zastavanou plochou 205,35 m² na pozemkoch s rozlohou 1038,80 m². Počas stavby rodinného domu investor prikúpil ďalšie parcely o celkovej rozlohe 156 m².

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu rodinného domu s jednou bytovou jednotkou a stavbu exteriérového bazénu. Zmeny oproti pôvodnému návrhu spočívali predovšetkým v úpravách dispozície, zateplení a v dostavbe bazénu.

Jedná sa o samostatne stojaci rodinný dom s 1 podzemným podlažím a s dvomi nadzemnými podlažiami na Srnčej ulici. Dom je nepravidelného obdĺžnikového tvaru max. rozmerov 21,80 x 11,65 m, prispôbenný tvaru pozemku a orientácii na svetové strany.

Denná časť rodinného domu - obývacia izba s kuchyňou a jedálňou na 1.NP je orientovaná do záhrady. Na dennú zónu nadväzuje terasa. Na 1.NP je umiestnená aj garáž. Z dennej zóny je prístupné schodisko, ktoré vytvára komunikačné prepojenie s druhým nadzemným podlažím a s podzemným podlažím. Komunikačné prepojenie je riešené aj výťahom, umiestneným v centre dispozície. Na 2. NP sa nachádza spálňa s kúpeľňou a terasou, detská izba a hostovská izba. Na 1.PP je umiestnená technická miestnosť, práčovňa, kúpeľňa, posilňovňa a šatník.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 2.NP je + 7,050 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 224,5 m n.m. Bpv. Fasády rodinného domu boli dodatočne zateplené tepelnou izoláciou hr. 200 mm z polystyrénu nad rámec požadovaných hodnôt tepelného odporu konštrukcií v stavebnom povolení.

Exteriérový bazén umiestnený západne od rodinného domu má rozmery konštrukcie 7,0 x 3,4 m.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 3 parkovacie miesta (PM). 2 PM v garáži a 1 PM na spevnenej ploche. Dopravný prístup je zabezpečený z miestnej cesty Srnčia ulica.

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

- výmera záujmového územia:	1199,00 m²
- zastavaná plocha:	236,70 m²
- zeleň:	823,36 m²
- Zatrávňovacie tvárnice:	39,68 m²
- spevnené plochy:	99,26 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	1/2
- počet parkovacích miest:	3

Posúdenie zrealizovanej 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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; reg. C-KN, k.ú. Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, informačný kód **S**, **rozvojové územie**, územie kompaktného mesta – **zóna C**

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný **„Územný plán zóny Machnáč“** schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 133/199, záväzná časť vyhlásená VZN č. 2/1999 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 2/2003, VZN č. 11/2008 (ďalej len „ÚPN-Z“).

Zájmové pozemky sú v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **sektoru č. 7-11/8**, pre ktorý je stanovená nasledujúca regulácia:

Vymedzenie sektora č. 7-11/8:

Z východnej strany tvorí hranicu Drotárska cesta. Sektor vytvárajú záhrady v "prvom pláne" pri Drotárskej ceste, zo západnej strany sektor č.7-11/5

Charakteristika súčasného stavu:

Nachádzajú sa tu záhrady s kombinovanou produkciou ovocných stromov, krov, zeleniny, okrasných rastlín a trávnikov vysokej ekologickej stability.

Cez územie po spádnicí prechádzajú Sklenárska, Srnčia a Šafránová ulica, ktoré sprístupňujú záhrady, záhradné domčeky a domy.

Na niektorých parcelách sa nachádzajú rodinné domy, ktoré si zachovali charakter pôvodnej zástavby a spolu so záhradami sú výrazným krajinotvorným prvkom.

V dôsledku pomerne obťažne prístupného a svažitého terénu ostala lokalita minimálne poznačená výstavbou.

Celková rozloha sektora: 2,32 ha.

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- v území je možné buď po jeho reparcelovaní alebo pozdĺž Sklenárskej, Srnčej a Šafránovej ulici realizovať výstavbu rodinných domov,
- rozvoľnenou zástavbou nenarušiť vysoký ekologický a krajinársky potenciál sektora.

Záväzná regulatíva funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

Nepripustné funkcie: Výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.

Typologický druh zástavby pre funkciu bývania: rodinný dom samostatne stojaci, bytový dom len v polohe dotyku s Drotárskou cestou.

Nepripustný spôsob zástavby: : provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie

Stavebná činnosť povolená: Údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba.

Výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:

- **minimálna:** pre rodinný dom 1000 m², bytový dom len pri Drotárskej ceste 1500 m²

- **maximálna:** pre rodinný dom 1500 m², bytový dom len pri Drotárskej ceste 1500 m²

Index zastavanej plochy: 0,20

Index prírodnej plochy: 0,68

Maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia u rodinných domov a 4 u bytových domov plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované

stavebná čiara: bytový dom umiestniť len v polohe pri Drotárskej ceste v max. vzdialenosti do 30 m od osi cesty, tak, aby bola medzi cestou a BD predzáhradka, v ostatnej rozlohe sektora len RD SS.

Zeleň: spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami,

Doprava a technická infraštruktúra: k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v nadväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho

napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdovými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

Rezervovať územie pre - trafostanicu T3.

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

z hľadiska funkčného využitia podľa ÚPN:

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

- **Vo vzťahu k ÚPN-Z**

Typologický druh zástavby pre funkciu bývania:

rodinný dom samostatne stojaci súlad

Stavebná činnosť povolená: novostavba súlad

Výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov

plochy a prírodnej plochy:

- **minimálna:** pre rodinný dom 1000 m² 1199 m² súlad

- **maximálna:** pre rodinný dom 1500 m² 1199 m² súlad

- **Index zastavanej plochy:** 0,20 0,197 súlad

Index prírodnej plochy: 0,68 0,70 súlad

Maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované súlad

Predložená zrealizovaná stavba je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a Územným plánom zóny Machnáč.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- zrealizovanú zmenu stavby v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku za max. prípustný v stabilizovanom území;
- terasa / prístrešok pre autá musí zostať zrealizovaná bez plného zastrešenia; v opačnom prípade príde k nárastu zastavanej plochy a tým k prekročeniu stanoveného IZP;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- dodržať ustanovenia 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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy.

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 konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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. 4 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: *v.č. 01 – Koordinačná situácia, 04 – Pôdorys1. NP, 05 – Pôdorys 2.NP, 07- Rez A-A, rez B-B, 09 - Bazén*

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: *v.č. 01 – Koordinačná situácia, 04 – Pôdorys1. NP, 05 – Pôdorys 2.NP, 07- Rez A-A, rez B-B, 09 - Bazén*
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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