



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

MT Inžiniering, s.r.o.

Mlynské Nivy 58
821 05 Bratislava

Váš list
zo dňa **21.05.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 52968/2024-
382112/Sim**

V Bratislave
12.06.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX v zastúpení MT Inžiniering, s.r.o.
investičný zámer:	Rodinný dom, Údolná ulica, Bratislava
pozemky, parc. č., k.ú.:	XXXXXXXXXXXXXXXX, reg. C-KN, k.ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Údolná ulica
žiadosť doručená dňa:	22.05.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	zlúčené územné a stavebné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Michal Hlušík autorizovaný architekt 1776AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2024

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 v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 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. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
ako príslušný orgán územného plánovania

S Ú H L A S Í
so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Dňa 06.02.2024 bolo k stavbe: „Rodinný dom, Údolná ulica, Bratislava, pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto“ vydané vrátenie podania pod č. MAGS OUIK 47881/2024-94249. Vo vrátení bolo uvedené, že predložená projektová dokumentácia neobsahuje všetky požadované náležitosti na komplexné posúdenie investičného zámeru a zároveň bolo konštatované, že zámer nedodržiava všetky záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia stanovené v príslušnej územnoplánovacej dokumentácii. Aktuálne je predložená žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti, v ktorej sú uvedené pripomienky zohľadnené.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby – prístavbu a nadstavbu existujúceho objektu záhradnej chaty (52 m²) na výrazne svahovitom pozemku s prevýšením cca 13,5 m vo vlastníctve investorky za účelom vybudovania rodinného domu. Na pozemok je prístup priamo z miestnej komunikácie Údolná jestvujúcim vjazdom šírky 3,0 m. Pozemok je úzkou časťou prepojený aj na komunikáciu Kráľovské údolie. Na pozemku sa nachádza vzrastlá zeleň, ktorá podlieha povoleniu na výrub z dôvodu výstavby. Jestvujúci objekt bude zväčša asanovaný, zachované konštrukcie na hranici s pozemkom parc. č. xxxxxx budú podľa potreby podbetónované.

Objekt obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 16,15 m x 7,90 m má navrhnuté 1 podzemné podlažie a 3 nadzemné podlažia, pričom 3.NP je riešené ako ustúpené. V objekte je jedna 6 izbová bytová jednotka. Na 1.PP sú skladové, technické priestory a hobby priestor, na 1.NP je navrhnutý vstup, pracovňa a denná časť bytu s hygienickým zázemím, na 2.NP sú 4 samostatné spálne s hygienickým zázemím, šatníkom a loggiou a na 3.NP je presklenný hobby priestor prístupný spoločným schodiskom prepojený na terasu nad 2.NP.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 2.NP je +7,25 m, nad 3.NP je +10,20 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 210,700 m n.m. Bpv.)

Navrhované uličné oplotenie bude priehľadné s podnožou výšky 600 mm. Celková výška oplotenia bude 1,80 m. Oplotenie z ostatných strán pozemku zostáva bez zmeny.

Objekt je napojený na existujúce a navrhované inžinierske siete. Odkanalizovaný bude delenou kanalizáciou, zrážkové vody budú zadržované na pozemku stavby.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená na pozemku stavby, na spevnenej ploche pred objektom v celkovom počte 3 parkovacie miesta. Existujúci vjazd bude rozšírený na 4,00 m. Návrh zohľadňuje budúce možné rozšírenie miestnej komunikácie Údolná na komunikáciu funkčnej triedy C3 šírky 5,5 m s jednostranným chodníkom šírky 2,0 m.

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

- výmera záujmového územia:	747,00 m²
- zastavaná plocha:	130,35 m²
- zeleň:	530,00 m²
- obostavaný priestor:	1 290,00 m³
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	1/2+
- počet parkovacích miest:	3

Posúdenie navrhovanej zmeny dokončenej 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. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

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

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Kráľovské údolie - Bôrik**“ schválený uznesením Mestského zastupiteľstva mestskej časti Bratislava - Staré Mesto č. 175/2002 zo dňa 29.10.2002, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 7/2002, v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 12/2004, VZN č. 6/2005, VZN č. 4/2015 (ďalej len „ÚPN - Z“).

V uvedenej ÚPN - Z sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxx (väčšia časť) a xxxxxx súčasťou **sektoru č. 10/19-3**. Malá časť pozemku parc. č. xxxxxx je súčasťou **sektoru č. 10/19-2**.

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

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

Objekt rodinného domu je riešený na pozemku, ktorý je podľa ÚPN – Z súčasťou dvoch sektorov. Samotný objekt sa navrhuje v sektore č. **10/19-3** (index zastavanej plochy/IZP: 0,20, index prírodnej plochy/IPP: 0,70), v rámci ktorého je aj vyhodnocovaný, zvyšná časť pozemku je v sektore č. **10/19-2** (IZP: 0,15, IPP: 0,75).

V projektovej dokumentácii sú stanovené hodnoty IZP: 0,19* a IPP: 0,71** pomerným spôsobom podľa veľkosti zodpovedajúcej časti pozemku v každom sektore.

SEKTOR Č. 10/19-2 (uvádzame iba relevantné regulatívy)

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania:

- funkčné využitie: bývanie
- stavebná činnosť: N
- typologický druh zástavby: RD-S
- maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia +1 podkrovie
- index zastavanej plochy: 0,15
- index prírodnej plochy: 0,75
- koeficient stavebného objemu: K max. = 10,5 – 11,0

SEKTOR Č. 10/19-3

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania:

- funkčné využitie: bývanie
- **zmena dokončenej stavby:** bývanie: rodinný dom s 1BJ- **súlad**
- stavebná činnosť: U, R, P, N
- **zmena dokončenej stavby:** prestavba (P) - **súlad**
- typologický druh zástavby: RD-S
- **zmena dokončenej stavby:** rodinný dom samostatne stojaci - **súlad**
- maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia +1 podkrovie (ustúpené podlažie)
- **zmena dokončenej stavby:** 2 NP + ustúpené podlažie - **súlad**
- index zastavanej plochy: 0,20 (0,19*)
- **zmena dokončenej stavby:** $130,35 \text{ m}^2 / 746 \text{ m}^2 = \mathbf{0,175}$ - **súlad**
- index prírodnej plochy: 0,70 (0,71**)
- **zmena dokončenej stavby:** $530,00 \text{ m}^2 / 746 \text{ m}^2 = \mathbf{0,71}$ - **súlad**
- koeficient stavebného objemu: K max. = 10,5 – 11,0
- **zmena dokončenej stavby:** $1\,290 \text{ m}^3 / 130,35 \text{ m}^2 = \mathbf{9,90}$ - **súlad**
- zadná stavebná čiara: max. 25 m od komunikácie
- **zmena dokončenej stavby:** **rešpektuje** polohu stavebných čiar
- komunikácie: obnoviť pešie prepojenie v juhozápadnej časti sektora popri sektore 9/9-2.
- **zmena dokončenej stavby:** nevzťahuje sa na predmetnú parcelu
- Minimálna veľkosť stavebného pozemku RD:
- novovytvorená parcela: 1000 m²
- pôvodná parcela: 600 m² (parc. č. xx)
- **zmena dokončenej stavby:** 746 m² - **súlad**
- osobitne posudzovaná parcela: xxxxxxxx
- priehľad: nezamedziť výhľad z Radvanskej na nivu Dunaja
- **zmena dokončenej stavby:** poloha pozemku v rámci vymedzeného územia sektora neovplyvňuje tento výhľad

Posudzovaná 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, v znení zmien a doplnkov.

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 urbanisticko - architektonického riešenia:

- objekt bude skolaudovaný ako samostatne stojaci rodinný dom s jednou bytovou jednotkou;
- terasa s oporným múrom v úrovni 1.NP bude riešená ako spevnená plocha bez zastrešenia a zvislých prvkov, priestor pod ňou nebude využiteľný a prístupný z úrovne 1.PP (v opačnom prípade bude tento objem stavby umiestnený v nezastaviteľnej ploche a bude ovplyvňovať výsledný index zastavanej plochy a výsledný koeficient stavebného objemu);

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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - 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;
 - 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.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** (MČ SM) nevyjadrila v zmysle §31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. – dňa 29.05.2024 bolo doručené oznámenie MČ SM, že sa k predmetnej stavbe nebude vyjadrovať.

UPOZORNENIE:

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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.

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.

V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

Projektovú dokumentáciu sme si ponechali

Príloha: potvrdený výkres: 01 Situácia, M 1:250; 05 Pôdorys 1.NP, M 1:75; 08 Rezy A-A', B-B', M 1:75; 09 Pohľady, M 1:75

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdený výkres: 01 Situácia, M 1:250; 05 Pôdorys 1.NP, M 1:75; 08 Rezy A-A', B-B', M 1:75; 09 Pohľady, M 1:75
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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