



jednotky a kancelársky priestor. V súčasnosti prebiehajú na objekte sanačné a stavebné práce v rozsahu ohlásenia stavebných úprav (oznámenie 10328/89478/2023/STA/Šta zo dňa 23.11.2023).

Projektová dokumentácia rieši zmeny, ktoré sú nad rámec pôvodného rozsahu prác podliehajúcich ohláseniu. Účelom zmeny dokončenej stavby je okrem rekonštrukcie pôvodného objektu (zmena tvaru a veľkosti výplní dverí a okien, dispozičné úpravy objektu, zateplenie objektu, výmena strešnej krytiny...) aj objemová zmena na objekte, ktorá spočíva najmä v:

- rozšírení a zobytnení podkrovia v úrovni 2.NP predĺžením juhozápadného krídla strechy
- vytvorení a zväčšením terás v úrovni 1.NP
- rozšírení skladu v úrovni 1.PP
- vytvorení otvoru pre nové schodisko z 1.NP na 2.NP
- zväčšením stropného svetlíka nad 1.NP
- vytvorení nových vikierov v existujúcej streche
- úprave jestvujúcich a vybudovaní nových exteriérových schodísk
- úprave spevnených plôch na pozemku.

K zmene výšky ríms ani hrebeňov súčasnej strechy nedochádza. Z architektonického hľadiska sa jedná o maximálne rešpektovanie existujúceho objektu s minimom novodobých prvkov. Pri rozšírení terasy sa zachovávajú kamenné stĺpy zábradlia ako aj kovová výplň, poškodené časti sa nahradia replikami.

Objekt s max. rozmermi 22,71 m x 21,20 m bude mať po stavebných úpravách 1 čiastočne podzemné podlažie a 2 nadzemné podlažia, pričom 2.NP je riešené ako podkrovia s manzardovou strechou. V objekte je jedna bytová jednotka. Na 1.PP je garáž, skladové, technické priestory a spoločenská miestnosť so zázemím a vinotékou, na 1.NP je navrhnutý vstup, denná časť bytu s hygienickým zázemím a 2 izby, na 2.NP sú 4 samostatné izby s hygienickým zázemím, šatníkom, herňa a práčovňa.

Objekt je zastrešený manzardovou strechou, výška hlavnej rímsy 2.NP je +4,875 m a hrebeňa strechy nad 2.NP je +9,18 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 197,64 m n.m. Bpv.)

Objekt je napojený na existujúce inžinierske siete. Pri rodinnom dome sa uvažuje s dostavbou exteriérového bazéna s max. rozmermi 9,50 m x 3,00 m. Vstup na pozemok ostáva nezmenený - peším prístupom terénymi schodmi z Vlčkovej ulice a príjazdom z Donovalovej ulice.

#### **Stavba z hľadiska dopravného riešenia:**

Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovej počte 4 parkovacie miesta (PM) – 2 PM v garáži na 1.PP a ďalšie 2 PM na spevnenej ploche pred garážou. Príjazdová komunikácia a výjazd z Dohnalovej ulice sa nemenia.

#### **Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii**

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ – porovnávané sú s pôvodným stavom/PS):

- výmera záujmového územia:	<b>1 417,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>406,00 m<sup>2</sup></b>	PS: 402,00 m <sup>2</sup>
- plocha zelene:	<b>846,72 m<sup>2</sup></b>	PS: 762,94 m <sup>2</sup>
- spevnené plochy:	<b>164,28 m<sup>2</sup></b>	PS: 252,06 m <sup>2</sup>
- počet bytov:	<b>1</b>	PS: 2 + ateliér
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/1+podkrovia</b>	PS: 1/1+podkrovia
- počet parkovacích miest:	<b>4</b>	

**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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:**

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **stabilizované územie, zóna A** zahŕňajúca Pamiatkovú zónu Centrálnej mestskej oblasti – stred (ďalej len „PZ CMO“), **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 Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava**“ schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 11/1994 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 17/1996, VZN č. 7/2001 a VZN č. 3/2004 (ďalej len „ÚPN - Z“). **V uvedenej ÚPN - Z sú uvedené pozemky súčasťou sektorov č. 63 a 58** (menšia časť pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx).

#### **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;

Nakoľko je celá stavba podľa ÚPN – Z umiestnená v sektore **č. 63** a zároveň majú oba sektory **č. 63 a 58** stanovenú rovnakú reguláciu z hľadiska relevantných bilančných ukazovateľov, je celý zámer zmeny dokončenej stavby vyhodnocovaný **podľa regulácie sektoru č. 63**.

\* *Minimálna časť pozemku parc. č. xxxx o výmere 45,40 m<sup>2</sup> je súčasťou komunikácie Dohnalova (podľa záväznej grafickej časti ÚPN – Z) – táto časť je vyňatá z bilančného územia pre vyhodnocovanie dosahovaných regulatívov priestorového usporiadania.*

\*\* *Z celkovej výmery prírodnej plochy na pozemku je bilancovaná iba tá časť, ktorá sa nachádza v bilančnom území.*

#### **SEKTOR č. 63**

##### **FUNKCIA:**

- Funkčné využitie územia:

Bývanie.

**zmena dokončenej stavby:** bývanie: rodinný dom s 1BJ - **súlad**

- Neprípustné funkčné využitie územia:

Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore neprípustné.

##### **REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:**

- Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:  
rodinný dom - samostatne stojaci

**zmena dokončenej stavby:** rodinný dom samostatne stojaci - **súlad**

##### **REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:**

- Minimálna stavebná parcela: 8 árov

**zmena dokončenej stavby:** bilančné územie – 1371,60 m<sup>2\*</sup> - **súlad**

- Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: 15 árov

**zmena dokončenej stavby:** 1371,60 m<sup>2</sup> - **súlad**

- Index zastavanej plochy objektom: 0,30

**zmena dokončenej stavby:** 406,00 m<sup>2</sup>/1371,60 m<sup>2</sup> = **0,296** - **súlad**

- Index prírodnej plochy: 0,60

**zmena dokončenej stavby:** 824,11 m<sup>2\*\*</sup>/1371,60 m<sup>2</sup> = **0,601** - **súlad**

- Maximálna podlažnosť:

2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie.

Výška zástavby musí byť prispôbena okolitej zástavbe. Nesmie byť prekročená maximálna výška jedno podlažie a jedno ustúpené podlažie nad úroveň Mišíkovej ulice.

**zmena dokončenej stavby:** 1 PP, 1 NP + podkrovie – **súlad**

- Stavebná čiara: Určená existujúcou zástavbou.

Nepripúšťa sa výstavba vo vnútri sektora.

#### POŽIADAVKY NA VYJADRENIE KULTÚRNO-HISTORICKÉHO MIESTA:

- Niekoľko objektov je zapísaných v zozname kultúrnych pamiatok. Nesmie sa pripustiť ich zničenie alebo zníženie ich kultúrno-historicko a sociálnej hodnoty. Objekty zapísané do zoznamu kultúrnych pamiatok: Eklektická vila so záhradou zo začiatku 20.storočia, Vlčkova ulica č.x parc. č. xxxxx; Eklektická vila so záhradou zo začiatku 20.storočia, **Vlčkova ulica č.xx parc. č. xxxxx**; Novorenezančná vila so záhradou zo začiatku 20.storočia, Vlčkova ulica č.15 parc. č. xxxxx;  
**zmena dokončenej stavby:** súčasťou žiadosti je rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2023/17148-2/69581/HOR zo dňa 29.09.2023, v ktorom je predložený zámer z hľadiska ochrany a prezentácie pamiatkových hodnôt NKP vyhodnotený ako prípustný v pamiatkovom území pri dodržaní stanovených podmienok.

#### Smerná časť - statická doprava:

- Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom.  
**zmena dokončenej stavby:** vjazd na pozemok z Donovalovej ulice je jestvujúci, nároky statickej dopravy v počte 4 PM sú umiestnené na pozemku stavby – **v súlade**.

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 Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava, 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;
- upravené spevnené plochy na pozemku budú zrealizované s vodopriepustným charakterom v rozsahu výkresu č. C02 Vyhodnotenie bilancii plôch - Navrhovaný stav, M 1:200;
- bazén bude riešený bez zastrešenia, v opačnom prípade príde k prekročeniu indexu zastavanej plochy;

#### **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 pomeroch 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;

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** (MČ SM) nevyjadrila v zmysle §31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. – dňa 13.06.2024 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.

Príloha: potvrdený výkres: C01 Koordinačná situácia stavby, M 1:250; C02 Vyhodnotenie bilancíí plôch - Navrhovaný stav, M 1:200; 14 Pôdorys 1NP, M 1:100; 15 Pôdorys 2NP, M 1:100; 19 Rez B-B, M 1:100; 21 Rez D-D, M 1:100; 22 Pohľad JV, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
potvrdený výkres: C01 Koordinačná situácia stavby, M 1:250; C02 Vyhodnotenie bilancíí plôch - Navrhovaný stav, M 1:200; 14 Pôdorys 1NP, M 1:100; 15 Pôdorys 2NP, M 1:100; 19 Rez B-B, M 1:100; 21 Rez D-D, M 1:100; 22 Pohľad JV, M 1:100;  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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