



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

PRESS & BURG Consulting, s.r.o.

Begóniová 13
821 07 Bratislava

Váš list
zo dňa **22.05.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 52984/2024-
467339/Syk**

V Bratislave
23.07.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	XXX v zastúpení PRESS & BURG Consulting, s.r.o.
investičný zámer:	Rodinný dom, V Záhradách xx, Bratislava
pozemky, parc. č., k. ú.:	XXXXXXXXXXXX; k. ú. Staré Mesto
miesto stavby:	V Záhradách 28
žiadosť doručená dňa:	22.05.2024 s doplnením 26.06.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	Projektová dokumentácia zmeny stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Zoltán Belokostolský
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Zoltán Belokostolský autorizovaný architekt 2079AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2023

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

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 vo veci posudzovanej stavby **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..**

Dňa 29.11.2021 bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby v spojenom konaní č.7813/65471/2021/STA/lvs/A-10, právoplatné dňa 20.01.2022 (ďalej len rozhodnutie).

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu stavby pred dokončením rodinného domu s jednou bytovou jednotkou. Rodinný dom sa nachádza na svahovitom pozemku, ktorý je prístupný z ulice V Záhradách. Po zmene stavby bude mať rodinný dom jedno podzemné a dve nadzemné podlažia.

Zmena stavby pred dokončením spočíva hlavne:

- V znížení domu o jedno čiastočné podlažie na 1.PP, 1.NP a 2.NP. Pôvodne schválená podlažnosť bola 1.PP, 1.NP, 2.NP a strešná nadstavba. Objem rodinného domu sa znižuje a mení sa výška objektu z 10,05 m na navrhovaných 6,765 m.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- V zmene dispozície všetkých podlaží a s tým spojené riešenie fasádnych otvorov a vnútorných technológií.
- V zmene tvaru budovy a maximálnych rozmerov na 10,3 x 15,0m.

Objekt je zastrešený plochou strechou, $\pm 0,000$ = úroveň 1.NP = 243,38 m n.m. Bpv. Terasa na 1.PP je prekrytá lamelovou pergolou (nie plné zastrešenie), umiestnenou na konzole. Parkovanie pre autá bude zrealizované bez zastrešenia.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 2 parkovacie miesta na teréne. Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty V záhradách.

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

	Návrh	Stav. povolenie
výmera záujmového územia:	651,00 m²	651,00 m ²
zastavaná plocha:	145,10 m²	161,80 m ²
zeleň:	419,00 m²	390,78 m ²
spevnené plochy:	86,90 m²	98,42 m ²
počet bytov:	1	
počet podlaží PP/NP:	1/2	
počet parkovacích miest:	2	

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

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**, územie kompaktného mesta - **zóna C**

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Mudroňova (juhozápad)**“ schválený uznesením Mestského zastupiteľstva mestskej časti Staré Mesto č. 124/2004 zo dňa 26.10.2004, vyhlásený VZN č. 7/2004 v znení neskorších zmien a doplnkov vyhlásených VZN č. 1/2010 a VZN č. 5/2020 (ďalej len „ÚPN-Z“).

Záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx sú v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **regulačného bloku č. 30**, pre ktorý je stanovená nasledujúca regulácia:

Charakteristika a limity súčasného stavu: **Stabilizované územie bytovej zástavby.**

Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

- **funkčné využitie:** bývanie
- **typologický druh zástavby:** rodinný dom samostatne stojaci
- **stavebná činnosť:** nadstavba (U), prístavba (P), stavebné úpravy (R)
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia +1 ustúpené podlažie, alebo podkrovie; počet podzemných podlaží je regulovaný tak, aby nepresiahol dvojnásobný počet nadzemných podlaží
- **index zastavanej plochy:** 0,25
- **index prírodnej plochy:** 0,60
- **stavebné čiary:** predná stavebná čiara je určená existujúcou zástavbou; zadná stavebná čiara vymedzuje nezastaviteľné plochy v hĺbke bloku (presné vymedzenie je graficky vyjadrené vo výkrese regulatívov)
- **index stavebného objemu:** 11 m³/m²
- **minimálna veľkosť pozemku pre možnosť novej zástavby:** 600 m²
- **maximálna výmera pozemku pre výpočet plochy zastavania:** 1000 m²
- **druh oplotenia:** - stavebný pozemok je možné oplotiť pevným priehľadným prípadne živým plotom (priehľadný plot do maximálnej výšky 1600 mm, alebo živý plot maximálnej výšky 1000 mm)

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

– z hľadiska funkčného využitia:

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

Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

	Regulatívy	Navrhovaný RD	
funkčné využitie	bývanie		súlاد
typologický druh zástavby	rodinný dom samostatne stojaci		súlاد
maximálna podlažnosť	2 nadzemné podlažia +1 ustúpené podlažie, alebo podkrovie; počet podzemných podlaží je regulovaný tak, aby nepresiahol dvojnásobný počet nadzemných podlaží	1 PP / 2 NP	súlاد
index zastavanej plochy	0,25	145,10 / 651 = 0,22	súlاد
index prírodnej plochy	0,60	419 / 651 = 0,64	súlاد
stavebné čiary	predná stavebná čiara je určená existujúcou zástavbou; zadná stavebná čiara vymedzuje nezastaviteľné plochy v hĺbke bloku		súlاد
index stavebného objemu	11 m ³ /m ²	6,85 m³/m²	súlاد
minimálna veľkosť pozemku pre možnosť novej zástavby	600 m ²	651 m²	súlاد
maximálna výmera pozemku pre výpočet plochy zastavania	1000m ²	-	-
druh oplotenia	stavebný pozemok je možné oplotiť pevným priehľadným prípadne živým plotom (priehľadný plot do maximálnej výšky 1600 mm, alebo živý plot maximálnej výšky 1000 mm)		súlاد

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená zmena stavby pred dokončením je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny Mudroňova (juhozápad).

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 na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu uplatňuje **záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;
- terasa na 1.PP prekrytá konzolou pre osadenie lamelovej pergoly musí byť zrealizovaná ako konzola **bez plného zastrešenia**. Parkovanie pre autá musí byť zrealizované **bez zastrešenia**; v opačnom prípade príde k nárastu zastavanej a podlažnej plochy a tým k možnému prekročeniu stanoveného IZP a IPP;

- rodinný dom **musí byť skolaudovaný ako jedna bytová jednotka**

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;

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

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.

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.

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: časť dokumentácie

potvrdené výkresy: 04 Pôdorys 1.PP, 05 Pôdorys 1. NP, 06 Pôdorys 2.NP, 10 Výkres pohľadov,

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy: 04 Pôdorys 1.PP, 05 Pôdorys 1. NP, 06 Pôdorys 2.NP, 10 Výkres pohľadov,

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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