



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

MT inžiniering, s.r.o.

Kapicova 7
851 01 Bratislava

Váš list
12.08.2024

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 56961/2024-
524110/Syk**

V Bratislave
17.09.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

| | |
|--------------------------------------|---|
| stavebník: | Gustáv Laca, Korabinského 9, 811 02 Bratislava v zastúpení MT inžiniering, s.r.o. |
| stavba: | Prístavba a nadstavba rodinného domu |
| pozemky, parc. č., k. ú.: | Reg. C-KN xxx; k. ú. Staré Mesto |
| miesto stavby: | Korabinského ulica č. 9 |
| žiadosť doručená dňa: | 13.08.2024 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | zlúčené územné a stavebné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | projekt pre stavebné povolenie |
| spracovateľ dokumentácie: | Mgr. arch. Martin Hraško, Mgr. arch. Jaroslav Pavle |
| zodpovedný projektant: | Mgr. arch. Martin Hraško autorizovaný architekt 1887AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 04/2024 |

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
N E 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..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: nový návrh rodinného domu na svahovitom pozemku prístupnom z Korabinského ulice, ktorý nekorešponduje s pôdorysom existujúceho domu. Stavba je nesprávne nazvaná – ako „Prístavba a nadstavba rodinného domu“, nakoľko sa jedná o novostavbu rodinného domu.

Navrhovaný rodinný dom je samostatne stojaci objekt max. rozmerov 11,65 m x 9,30 m so zastavanou plochou 94,71 m², s jednou bytovou jednotkou. Na 1. podzemnom podlaží sa nachádza prevažne technická vybavenosť domu. Na 1.NP (±0,000 = 205,00 m n.m. Bpv.) je umiestnený hlavný vstup domu a denná časť domu. 2.NP tvorí nočnú časť domu a ustúpené podlažie slúži na relax. Rodinný dom má plochu strechu s výškou atiky + 9,815 m.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: statická doprava je riešená na vlastnom pozemku v celkovom počte 3 parkovacie miesta. Dopravné pripojenie je zabezpečené z účelovej cesty pripojenej na miestnu cestu Korabinského.

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

| | |
|--|--|
| výmera záujmového územia: | 477,00 m² |
| zastavaná plocha: | 94,71 m² |
| zeleň: na rastlom teréne zatravnňovacie tvárnice (50% -UPN-Z Machnáč) započítateľná zeleň | 310,50 m² 40,00/2 = 20,00 m² 330,50 m² |
| spevnené plochy zatravnňovacie tvárnice (50% -UPN-Z Machnáč) spevnené plochy spolu | 7,40 m² 40,00/2 = 20,00 m² 27,40 m² |
| počet bytov: | 1 |
| počet podlaží PP/NP: | 1/2 a ustúpené |
| počet parkovacích miest: | 3 |

Posúdenie navrhovanej 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 reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx; **k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

❖ **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód S,**

(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 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“).

V uvedenom ÚPN-Z sú pozemky xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx súčasťou sektoru **č. 7-11/21 a pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** súčasťou sektoru **č. 7-11/10**

❖ **Sektor 7-11/21:**

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

- sektor sa nachádza v jadre územia s ekologicky cennými plochami zelene. Na ploche záhrad je možno uvažovať s výstavbou rodinných domov. Rozvetvenú ulicu Korabinského ponechať v terajšom profile. Meradlom zástavby v splynutí so zelenou zabezpečiť previazanie požiadaviek vlastníkov pozemkov a požiadaviek na zachovanie ekologickej stability sektoru,

- o skladba drevín podľa druhu : lipa, javor, dub a krovinatý porast,
- o projekt sadových úprav konzultovať na ŠOP SR RSOPaK Bratislava,
- o strešnú krytinu riešiť tak ,aby sa prispôsobila prírodným farbám, nepoužívať plechovú a azbestovú krytinu.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

funkcie neprípustné: 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

neprípustný 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: 600 m²

maximálna: 1500 m²

index zastavanej plochy: 0,20

index prírodnej plochy: 0,65

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,

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 návaznosti 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 T4.

❖ Sektor 7-11/10:

Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia

- o doplniť zástavbu Slávičieho údolia RD formou, ktorá by nenarušila krajinný a ekologický potenciál sektoru. Po vybudovaní komunikácií ústiacich do Slávičieho údolia je možné okolo realizovať výstavbu ďalších RD,
- o inžinierske siete viesť podľa možnosti v telese týchto komunikácií,
- o OV č.43-polyfunkčný objekt ,využitie pre kultúru
- o v časti územia pri vyústení ulice Slávičie údolie do Mlynskej doliny riešiť občiansku vybavenosť a bývanie v bytovom dome

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

funkcie neprípustné: 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 bývanie: bytový dom len pri vyústení ulice

Slávičie údolie do Mlynskej doliny, rodinný dom samostatne stojaci

neprípustný spôsob zástavby: provizórne a dočasné objekty, u bytových domov združovanie sekcií bytových domov, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplatenie

stavebná činnosť povolená: údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba

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

minimálna: pre rodinný dom 600 m², bytový dom len pri vyústení ul. Slávičie údolie do Mlynskej doliny 2000 m² a objekt občianskej vybavenosti 2000 m²

maximálna: pre rodinný dom 1000 m², bytový dom podľa stavebnej čiary 2000 m² a objekt občianskej vybavenosti podľa stavebnej čiary 3500 m²

index zastavanej plochy: 0,28

index prírodnej plochy: 0,60

maximálna podlažnosť: 4 nadzemné podlažia pre bytový dom a objekt občianskej vybavenosti umiestnených podľa stavebnej čiary len v nástupnom priestore do ul. Slávičie údolie od Mlynskej doliny, 2 nadzemné podlažia u ostatných objektov, pri všetkých typoch zástavby plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie pre rodinné domy a 2 podzemné podlažia pre bytový dom a objekt občianskej vybavenosti vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované

stavebná čiara: situovanie bytového domu a objekt občianskej vybavenosti len v nástupnom priestore od Mlynskej doliny do ul. Slávičieho údolia vo vzdialenosti max. 250 m od osi rýchlostnej komunikácie, v ostatnej ploche sektora len rodinný dom samostatne stojaci

zeleň: spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, v ochrannom pásme 15 m od vzrastlého listnatého porastu neumiestňovať žiadnu stavebnú činnosť, ani zariadenie staveniska a dodržať nezastavitelnosť ochranného pásma 50 m od osi rýchlostnej komunikácie Mlynská dolina do územia, 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 DI 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.

Rezerva na obojstranné rozšírenie komunikácie Slávičie údolie pre vedenie trolejbusovej MHD. Komunikácia Slávičie údolie je funkčnej triedy C2 kategória MO 8/40. Rešpektovať existujúce trasy a ochranné pásma vedení technickej vybavenosti pozdĺž ul. Slávičie údolie, križovanie s ul. Mlynská dolina a Hrebendova ul.

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;

| Požiadavka UPN-Z Machnáč | Sektor 7-10/21 | Sektor 7-11/10 | Investičný zámer: | Vyhodno- tenie: |
|--|--|--|--|--------------------|
| Typologický druh zástavby pre funkciu bývania: | rodinný dom samostatne stojaci | rodinný dom samostatne stojaci | rodinný dom samostatne stojaci | súlad |
| Stavebná činnosť povolená: | Údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba. | Údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba. | novostavba | súlad |
| Výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy: | minimálna: 600 m ² | minimálna: 600 m ² | 477 m² | nesúlad |
| | maximálna: 1500 m ² | maximálna: 1000 m ² | - | - |
| Index zastavanej plochy: | 0,20 | 0,28 | - | - |
| Index prírodnej plochy: | 0,65 | 0,60 | - | - |
| Maximálna podlažnosť: | o 2 nadzemné podlažia o maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom | o 2 nadzemné podlažia o maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom | 1/2 a ustúpené | súlad |
| zeleň | s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov | s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov | navrhovaný RD zasahuje do interakčnej línie | nesúlad |

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná stavba nie je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny Machnáč.

ODÔVODNENIE:

Navrhovaná novostavba rodinného domu nerešpektuje požiadavku UPN-Z Machnáč z hľadiska **minimálnej výmery stavebnej parcely** pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy, ktorá je pre oba dotknuté sektory **600 m²**. Navrhovaný objekt zasahuje do interakčnej línie, ktorú je nutné rešpektovať. Z dôvodu, že stavba je navrhnutá na podlimitnom pozemku 477 m² – index zastavanej plochy a prírodnej plochy je irelevantné vyhodnocovať.

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

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii súčet zastavanej plochy, prírodnej plochy a spevnených plôch nekorešponduje (výkr. č. 3 – Situácia) s celkovým súčtom plôch záujmových pozemkov.

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.

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.

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.

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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