



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

R-TREND s.r.o.
Čsl. Parašutistov 11
831 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **06.09.2024**

Naše poradové číslo
MAGS OUIIC 58064/2024-
572233/Dim

V Bratislave
28.10.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	VOLPI s.r.o., Jančova 17, 81102 Bratislava, v zastúpení R-TREND, s.r.o.
stavba:	Vila - Tvarožkova 10
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k. ú. Bratislava - Staré Mesto
miesto stavby:	Tvarožkova 10
žiadosť doručená dňa:	22.10.2024
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Budinský & Partners s.r.o.
zodpovedný projektant:	Ing. arch. M. Budinský autorizovaný architekt 1451AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2024

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. 4 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 vo veci posudzovanej stavby záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb.

Predložená projektová dokumentácia rieši: čiastočne zrealizované a navrhované stavebné úpravy samostatne stojaceho objektu umiestneného na pozemku, ktorý je prístupný zo slepej verejnej komunikácie napojenej na ulicu Tvarožkova. Objekt bol realizovaný pred r. 1945, následne prestavaný, rozšírený a nadstavaný v rôznych časových etapách v 60-70tych rokoch, posledné úpravy boli realizované v devädesiatych rokoch. V predloženej územnom rozhodnutí k prístupovej ceste je objekt uvádzaný ako rodinný dom s tromi bytovými jednotkami. Objekt mal v čase spracovania PD v zmysle LV, ako aj v zmysle predloženej PD tri bytové jednotky, jedno podzemné, dve nadzemné podlažia a podkrovia v manzardovej streche a spĺňa tak definíciu rodinného domu v zmysle ÚPN a ÚPN - Z. Rodinný dom je umiestnený na oplotenom pozemku, ktorý je využívaný ako záhrada, má obdĺžnikový pôdorys po zateplení s maximálnymi rozmermi približne 11,180 m x 10,340 m. ±0,00 je určená na úrovni 193,835 m.n.m, čo je aj úroveň podlahy 1.NP, úroveň podlahy 1.PP sa nachádza na kóte -2,95, 2.NP +3,52 a 3.NP +6,75. Strecha je štvorspadová, s hornou hranou hrebeňa vo výške +12,165.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Navrhované stavebné úpravy podľa predloženej PD zahŕňajú: v interiéri úpravy dispozície, povrchov, zariadení predmetov, odstránenie vnútorného schodiska a osadenie nového dreveného schodiska v rovnakej polohe, odstránenie častí stropov nad 1.NP a 2.NP a inštaláciu zdvíhacej plošiny pre invalidov v danom mieste pri schodisku, inštaláciu nového komínového telesa, úpravu otvorov (zníženie parapetov, úpravu šírky otvorov a pod.), ďalej zateplenie fasád minerálnou vlnou hrúbky 200 mm, výmenu zateplenia strechy a výmenu strešnej krytiny pri zachovaní konštrukcie krovu (tvaru strechy, výšky hrebeňa a rímsy), ako aj úpravy na pozemku zahŕňajúce odstránenie pôvodného exteriérového schodiska a realizáciu nových spevnených plôch – terás.

V zmysle PD a vyjadrenia projektanta má objekt po úpravách pozostávať naďalej z troch bytových jednotiek pre príslušníkov rodiny vlastníčky nehnuteľnosti: jeden byt na 1.PP so samostatným vstupom zo záhrady, jeden byt na 1.NP a mezonetový byt na 2. a 3.NP, oba so spoločným vstupom zo súkromnej príjazdovej komunikácie. Na 3.NP majú byť umiestnené izby pre návštevy s príslušenstvom.

Časť stavebných úprav už bola zrealizovaná bez stavebného povolenia a je predmetom dodatočného stavebného konania. Vonkajšie spevnené plochy, sadové úpravy a výťah v čase podania žiadosti neboli podľa vyjadrenia projektanta a predloženej fotodokumentácie zrealizované.

Úpravy majú zahŕňať aj nové trasovanie inžinierskych sietí na pozemku prislúchajúcom k RD.

V zmysle predloženej PD sa oproti pôvodnému stavu nemá meniť účel využitia objektu, ani jeho vonkajšie objemové a tvarové parametre.

V zmysle definície podľa platného znenia ÚPN-Z: „Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.“

K predmetnej žiadosti bolo doplnené aj územné rozhodnutie č.j. 6867/32710/2024/STA/Ciz zo dňa 09.05.2024 na prístupovú cestu a bránu, ktoré sa majú nachádzať na riešenom pozemku, avšak nie sú predmetom tejto žiadosti. Hlavné mesto sa k prístupovej ceste vyjadrilo záväzným stanoviskom č. j. MAGS OUIK 61909/21-464468 zo dňa 22.10. 2021.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená na pozemku stavby v rámci samostatného stavebného konania na prístupovú cestu, ktorá je umiestnená územným rozhodnutím č.j. 6878/32710/2024/STA/2024. Statická doprava je riešená v rámci prístupovej komunikácie, ktorej umiestnenie bolo povolené vyššie uvedeným územným rozhodnutím v celkovom počte 5 PM. Dopravné pripojenie bude zabezpečené zo slepej verejnej komunikácie novým vjazdom šírky 3 m.

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

	Existujúci stav	Návrh
Výmera záujmového územia:	737 m ²	737 m ²
Zastavaná plocha:	119 m ²	119 m ² zateplenie fasád sa nezapočítava
Podlažná plocha nadzemných podlaží:		
- podlažná plocha byt. funkcie:	357 m ²	357 m ²
- podlažná plocha nebyt. funkcie: (podlažné plochy nie sú v PD uvedené)	0	0
Prírodná plocha na teréne:	neuvedená	428 m ²
Zeleň nad konštrukciami:	0	0
Obostavaný priestor:	1523 m ³	1523 m ³
Spevnené plochy:	neuvedené	190 m ²
Počet bytov:	3	3
Počet podlaží PP/NP:	1 / 2 / 1	1 / 2 / 1
Počet parkovacích miest:	0	5

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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie, územie kompaktného mesta – zóna B, územie Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť („CMO“).**

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, **prestavieb** a novostavieb, pričom sa **charakter územia zásadne nemení**. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre:

- **v ostatnom území centra mesta** prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje **rešpektovať typický charakter bloku**. Určujúce sú regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - územie **zóny B, zahŕňajúcej PZ CMO, kde je potrebné:**

- rešpektovať charakteristickú štruktúru územia mestských víl a rodinnej zástavby v priestore ulice Fraňa Kráľa, Palisád, Mudroňovej, v zónach Slavín,
- novostavby v solitérnej zástavbe vilových domov prispôsobiť charakteru okolitej zástavby, nedostavovať existujúce objekty do väčších hmôt, ako sú typické pre okolitú zástavbu,
- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou.

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny A4 Mudroňova sever – Palisády**“ schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Staré Mesto, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 3/2009 (ďalej len „ÚPN Z“), v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 2/2010. V uvedenom ÚPN Z sú posudzované pozemky **súčasťou regulačného bloku č. 14-1**.

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 - **súlad**;

- **z hľadiska intenzity využitia a regulatívov urbanistickej kompozície** určuje podrobnú reguláciu ÚPN -Z. Pre **regulačný blok 14-1** určuje ÚPN -Z nasledovnú záväznú reguláciu:

- Charakteristika a limity súčasného stavu: rodinné domy, súčasť pamiatkovej zóny CMO,
- **Funkčné využitie:** bývanie
Posudzovaná stavba – **funkčné využitie sa nemení**
- **Druh stavby:** RD – rodinný dom,
pozn.: v zmysle definície podľa platného znenia ÚPN-Z, cit.: „*Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.*“
Posudzovaná stavba – **druh stavby sa nemení**
- **Spôsob zástavby:** samostatne stojaci RD
Posudzovaná stavba – **spôsob zástavby sa nemení**
- **Maximálna podlažnosť:** PP/NP/UP: 1 / 2 / 1
Posudzovaná stavba: **podlažnosť sa nemení**
- **Maximálny index zastavanej plochy:** 0,30
Posudzovaná stavba- **zastavaná plocha sa nemení**
- **Minimálny index prírodnej plochy:** 0,55
Posudzovaná stavba: úprava rozsahu spevnených plôch: $428/737 = 0,58$ – **súlad**
- **Minimálna veľkosť stavebného pozemku:** 600 m²
Posudzovaná stavba – **veľkosť stavebného pozemku sa nemení**
- Maximálna veľkosť stavebného pozemku pre výpočet indexu zastavanosti: 1 000 m²
Posudzovaná stavba – **veľkosť stavebného pozemku sa nemení**
- **Maximálny index stavebného objemu:** 11 m³/ m²
Posudzovaná stavba – **obostavaný priestor sa nemení.**
- **Oplotenie:** max. 1 600 mm – pevný plot
Posudzovaná stavba: PD uvádza oplotenie do výšky 1600 mm - **súlad**
- **Predná stavebná čiara (PČ): min. 6 m od UČ**
Posudzovaná stavba – **poloha objektu sa nemení**
- **Bočná stavebná čiara pri verejných schodoch:** min. 3 m od UČ
Posudzovaná stavba – **poloha objektu sa nemení**
- Zadná stavebná čiara (ZČ) podľa regulačného výkresu
Posudzovaná stavba – **poloha objektu sa nemení**
- **z hľadiska dopravného vybavenia:**
- parkovanie užívateľov objektov musí byť riešené na vlastných pozemkoch
Posudzovaná stavba: parkovacie miesta sú riešené v rámci stavby prístupovej komunikácie na parc.č. xxxxxx, v počte 5 PM, dopravné pripojenie z miestnej cesty Tvarožkova – **súlad.**

Predložená PD zmeny dokončenej stavby nemá vplyv na väčšinu záväzných regulatívov funkčného využitia a priestorového usporiadania stanovených v ÚPN – Z A4 Mudroňova sever – Palisády: druh stavby, spôsob zástavby, maximálnu podlažnosť, index zastavanej plochy, index stavebného objemu, stavebné čiary, keďže zastavaná plocha ani objemové parametre pôvodného objektu sa nemenia (zastavaná plocha sa zväčšuje iba o plochu zateplenia). Návrhom nových plôch terás a prístupovej cesty sa má zvýšiť podiel spevnených plôch na pozemku na úkor plôch zelene na 190,00 m². Celková plocha zelene na pozemku má dosiahnuť **428,00 m²**. **Pri výmere záujmového územia: 737,00 m² dosahuje výsledný index prírodnej plochy hodnotu 0,58, čím je požadovaný limit 0,55 splnený.**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že čiastočne zrealizovaná a navrhovaná zmena dokončenej stavby je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územným plánom zóny A4 Mudroňova sever – Palisády, vyhlásená VZN č. 3/2009 (ďalej len „ÚPN Z“), v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 2/2010.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí 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:

- existujúcu intenzitu využitia záujmového pozemku z hľadiska podlažnosti a indexu stavebného objemu považujeme za max. prípustnú pre daný objekt (rodinný dom) s ohľadom na to, že pri posudzovaných úpravách nedošlo k zmene pôvodných obvodových konštrukcií objektu. V budúcnosti nie je možné navyšovať nadstavbou objemové parametre stavby;
- v prípade ďalšieho zámeru na úpravy objektu je potrebné splniť všetky úpravami dotknuté záväzné regulatívy;
- **objekt bude po kolaudácii obsahovať 3 bytové jednotky;**
- ku kolaudácii stavby bude preukázané, že na pozemku bola zrealizovaná zeleň minimálne v rozsahu priloženého výkresu č. P-09;
- prípadné prekrytie terás a balkónov môže byť realizované len takým spôsobom, aby nedošlo k zvýšeniu indexu zastavanej plochy, podlažnej plochy a stavebného objemu (prekrytie nesmie byť tvorené plnými pevnými konštrukciami so zvislými nosnými prvkami);
- v platnosti naďalej zostávajú aj podmienky uvedené v záväznom stanovisku č. MAGS OUIČ 61909/21-464468 zo dňa 22.10. 2021, ktoré bolo vydané k zámeru umiestnenia prístupovej cesty na pozemku predmetného rodinného domu, týkajúce sa najmä riešenia vstupnej brány na pozemok, umiestnenia distribučnej skrine NN a meracích zariadení a tiež povrchových úprav spevnených plôch.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- V zmysle § 7 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., stavba musí mať (okrem iného) kapacitne vyhovujúce pripojenie na pozemné komunikácie, ktoré musí svojimi rozmermi, vyhotovením a spôsobom pripojenia vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a bezpečného a plynulého prevádzkovania na príslušných pozemných komunikáciách. Vzhľadom na to, nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Vila – Tvarožkova 10“ je vybudovanie prístupovej cesty (od Tvarožkovej ul. k riešenej stavbe).

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:
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v **jej čo najširšej možnej diverzite;** (pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území);
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému **zlepšením priepustnosti povrchov** a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podložja; (všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržovanie zrážkovej vody v území);
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložja 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.

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.
- Predložená PD neobsahuje PD riešenia prípojky vody, ktorá sa spomína v súhrnnej správe.

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 práva 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.

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.

Prílohy:

1. potvrdený výkres: „Pôdorys -1.PP,1.NP,2.NP,3.NP starý a nový stav“, výkres č. RP 03, M 1:50;
2. potvrdený výkres: „Situácia-Vyhodnotenie súladu s UPN-Z“, výkres č. P-09, M 1:150;

Co:

1. MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie č.3, 814 21 Bratislava, + prílohy č.1.-2.;
2. Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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