



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Cesproza, s.r.o.
Budyšínska 14
831 03 Bratislava

Váš list
zo dňa **23.10.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 60562/2024-
585946/Syk**

V Bratislave
08.11.2024

VEC: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy pre konanie podľa § 140d**

stavebník:	XXX, v zastúpení Cesproza, s.r.o.
stavba:	Prístavby rodinného domu
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxx, xxxxxx; k. ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Slávičie údolie 114
žiadosť doručená dňa:	23.10.2024 s doplnením 04.11.2024
druh podanej dokumentácie:	Projekt skutočného vyhotovenia
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Novotný, Račianska 26F, 831 02 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Peter Novotný autorizovaný architekt 2188AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2024

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, 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 pre konanie podľa § 140d stavebného zákona.**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
K O N Š T A T U J E ,
že stavba v rozsahu predloženej dokumentácie

nebola postavená v rozpore so záväznými regulatívmi funkčného využívania územia podľa záväznej časti Územného plánu 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“).

Odôvodnenie:

Predložená dokumentácia obsahuje: prístavby k existujúcemu objektu rodinného domu nepravidelného tvaru.

Pristavené objekty sú osadené po obvode pôvodného RD. Jedná sa o zrealizované prístavby:

- o **prístavba šatníka** k rodinnému domu s priamym napojením na RD. Objekt šatníka je jednopodlažný s pultovou strechou. Vstup do šatníka je z obývacej izby.

- o **prístavba terasy** umiestnená na juhovýchodnej strane pozemku. Terasa je prekrytá bioklimatickou pergolou. Pod terasou sa nachádza nevyužívaný bazén a bazénová technológia.
- o **prístavba pergoly** slúži na skladovanie bicyklov.
- o **prístavba herne** - herňu tvorí jednopodlažný priestor s klenbovým stropom zasypaný v teréne. Herňa je prístupná z exteriéru. Hmota herne je súčasťou oporného múru na teréne.

Úroveň ±0,000 = úroveň 1.NP = 149,700 m n.m. Pristavené objekty svojou polohou a výškou neovplyvňujú presnenie okolitých existujúcich objektov.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Nie je predmetom posúdenia.

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

výmera záujmového územia:	960,00 m²
zastavaná plocha existujúceho RD podľa katastra:	240,00 m²
zastavaná plocha prístavieb:	203,38 m²
plocha zelene:	283,43 m²
plocha umelého priepustného trávnik:	44,42 m²
spevnené plochy:	188,77 m²
počet podlaží PP/NP:	1/2

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

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie**

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“). Záujmové pozemky sú súčasťou sektoru č. **7-11/10**, pre ktorý sú stanovené nasledujúce **záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia**, z ktorých **vyberáme**:

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

- **z hľadiska funkčného využitia územia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN – Z**
- ÚPN: vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;
- ÚPN – Z: v sektore č. 7-11/10 je stanovený typologický druh zástavby pre funkciu bývanie: rodinný dom samostatne stojaci;
- zrealizovaná stavba je **z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN a ÚPN - Z;**
- **z hľadiska priestorového usporiadania územia vo vzťahu k ÚPN – Z:**

Sektor č. 7-11/10

Záväzné regulatívy priestorového usporiadania územia - uvádzame relevantné časti:

- výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy: minimálna: 600 m²
- **zrealizovaná stavba:** 960 m² **súlad**
- index zastavanej plochy: 0,28
- **zrealizovaná stavba:** 443,38 m²/960 m²= **0,46** **nesúlad**
- index prírodnej plochy: 0,60
- **zrealizovaná stavba:** 305,64 m²/960 m² = **0,32** **nesúlad**

- maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia pre rodinný dom plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
zrealizovaná stavba: 1 PP, 2 NP **súlad**
- **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 **nesúlad**
zrealizovaná stavba: čiastočne zasahuje do polohy interakčných línií

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s funkčným využitím územia v znení Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny Machnáč.

UPOZORNENIE:

Uvádzame, že zrealizovaná stavba nie je z hľadiska priestorového usporiadania územia v súlade s ÚPN – Z. Nie sú dodržané tieto záväzné regulatívy: index zastavanej plochy, index prírodnej plochy a nie je v plnom rozsahu rešpektovaná poloha interakčných línií.

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.

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

Príloha: potvrdené výkresy: A_001 Situácia architektonická 1NP

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy: A_001 Situácia architektonická 1NP
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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