



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Róbert Báleš
Martinčekova 28
821 09 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 53402/2024-
411886**

Vybavuje / Linka
**Ing. Ľudmila Martančík
+421 903 392 898**

V Bratislave
21.06.2024

VEC:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | XXC v zastúpení Róbert Báleš |
| investičný zámer: | „Prístavba a nadstavba budovy Krmanova xxxxxxxxx, 811 01 Bratislava“, parc. č. xxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto |
| žiadosť zo dňa: | 29.05.2024 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie spojené so stavebným povolením |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre spojené územné a stavebné konanie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Martina Krajmer Matušová, Široká 10881/41, 831 07 Bratislava |
| zodpovedný projektant: | Ing. arch. Martina Krajmer Matušová autorizovaný architekt 2710AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 08/2022 |

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby v zmysle zmeny užívania s dispozičnými a objemovými zmenami na úrovni 1.-2.NP. Prístavba 1.NP je navrhovaná vo dvorovej časti, nadstavba rieši ustúpené podlažie (2.NP) nad časťou 1.NP prevažne vo dvorovej časti za dodržania uličnej a zadnej čiary. Zmena užívania existujúceho objektu je navrhovaná z nebytovej budovy „iná budova“ - trojgaráž (1.PP) s nebytovými priestormi na úrovni 1.NP na rodinný dom s jednou bytovou jednotkou. Výška atiky je navrhnutá v úrovni +6,440 m = 246,14 m n.m. Bpv.

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

| | Pôvodný stav | Nový stav |
|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| - výmera záujmového územia: | 610,00 m² | |
| - zastavaná plocha: | 157,00 m² | 170,16 m² |
| - obostavaný objem: | - | 1269,79 m³ |
| - zeleň: | - | 361,80 m² |
| - spevnené plochy: | - | 78,04 m² |
| - počet bytov: | - | 1 |
| - počet podlaží PP/NP: | 1/1 | 1/1+ustúpené |
| - počet parkovacích miest: | 3 | 3 |

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona:

Posúdenie zmeny 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. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**. Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. **Kód S - rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN - Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.**

- **Posúdenie zmeny stavby vo vzťahu k Územnému plánu zóny A4 Mudroňova sever – Palisády (ÚPN - Z)**, schválenému Uznesením miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava–Staré Mesto č. 30/2009 zo dňa 28.04.2009. Záväzná časť bola vyhlásená všeobecným záväzným nariadením č. 3/2009 zo dňa 28.04.2009.

Záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxx sú, v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie, **súčasťou regulačného bloku č. 24-2 RD.**

Regulačný blok č. 24-2 RD:

- Funkčné využitie: bývanie
- Druh stavby: RD – rodinný dom
- Spôsob zástavby: samostatne stojaci RD / radové RD na Javorinskej ul.

zmena dokončenej stavby: je zmena nebytovej budovy na rodinný dom s jednou bytovou jednotkou s prístavbou hmoty na 1.NP a nadstavbou ustúpeného podlažia - v súlade

- Maximálna podlažnosť PP/NP/UP: 1 / 2 / 1

zmena dokončenej stavby: jedno podzemné podlažie, jedno nadzemné podlažie, ustupujúce podlažie - v súlade

- Maximálny index zastavanej plochy: 0,30

zmena dokončenej stavby: 0,28 (170,16 m²/610 m²) – v súlade

- Minimálny index prírodnej plochy: 0,55

zmena dokončenej stavby: 0,59 (361,80 m²/610 m²) – v súlade

- Minimálna veľkosť stavebného pozemku: 600 m²

zmena dokončenej stavby: 610 m² – v súlade

- Maximálna veľkosť stavebného pozemku pre výpočet indexu zastavanosti: 1 000 m²
- Maximálny index stavebného objemu: 11 m³/ m²

zmena dokončenej stavby: 7,46 m³/m² (1 269,79 m³/170,16 m²) – v súlade

- Oplotenie: max. 1 600 mm – pevný plot
max. 1 000 mm – živý plot

zmena dokončenej stavby: predložená dokumentácia neobsahuje návrh oplotenia

- Predná stavebná čiara (PČ) min. 3 m od UČ Javorinská ul.
- Predná stavebná čiara (PČ)- Bočná podľa regulačného výkresu
- Zadná stavebná čiara (ZČ) podľa regulačného výkresu

zmena dokončenej stavby: podľa regulačného výkresu navrhovaná prístavba 1.NP vo dvorovej časti rešpektuje polohu zadnej stavebnej čiary a zároveň ustúpené podlažie dodržiava obe stavebné čiary (preukázané vo výkrese „Zastavovacia situácia, súlad s ÚPN-Z“.

Územie predmetnej stavby je súčasťou **Pamiatkovej zóny Bratislava - centrálna mestská oblasť**.

Predložená zmena dokončenej stavby **je v súlade** s ÚPN aj so záväznými regulačnými prvkami, ktoré pre predmetné územie stanovuje ÚPN - Z.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

| | |
|---------------------------------|--|
| so zmenou dokončenej stavby: | Prístavba a nadstavba budovy Krmanova xxxxxx, 811 01 Bratislava |
| na pozemkoch reg. „C“ parc. č.: | xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx |
| v katastrálnom území: | Staré Mesto |
| miesto stavby: | Krmanova xxxxxxxxxxxx |

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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- 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;

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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 podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia 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 územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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. 3 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.

Časť dokumentácie sme si ponechali (Sprievodná správa, SO 01.01 Architektonicko – stavebné riešenie).

Príloha: Časť dokumentácie dokumentácia
potvrdené výkresy: „Zastavovacia situácia, súlad s ÚPN-Z“

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: „Zastavovacia situácia, súlad s ÚPN-Z“
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

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