



Váš list  
zo dňa **19.05.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS POD 53342/2022-  
421920**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Katarína Záhorská  
+421 2 59356 610**

V Bratislave  
**25.07.2022**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XX
investičný zámer:	<b>Rodinný dom, k.ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>19.05.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>RULES s.r.o., Klincová 37/B, Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Rudolf Lesňák, autorizovaný architekt 2032AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2022</b>

K investičnému zámeru: „Rodinný dom Ľubinská 25“ bolo dňa 29.01.2022 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru pod č. MAGS POD 40980/20-17043. Posudzovaná bola architektonická štúdia investičného zámeru s dátumom spracovania 01/2020, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. arch. Rudolf Lesňák, autorizovaný architekt 2032AA. V stanovisku hlavné mesto požadovalo upravenie predloženého zámeru a to navýšením prírodnej plochy na pozemku, čím by boli dodržané všetky stanovené záväzné regulatívy v zmysle Územného plánu zóny-Machnáč. Rovnako z hľadiska záujmov dopravného inžinierstva boli uvedené požiadavky na dopracovanie predloženého zámeru pri riešení statickej dopravy a dopravného napojenia.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 29.01.2020 – jedná sa o navýšenie prírodnej plochy a preriešenie statickej dopravy a dopravného pripojenia stavby.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** výstavbu samostatne stojaceho rodinného domu, osadeného v svažitom teréne. Návrh počíta s asanáciou pôvodných objektov nachádzajúcich sa na predmetnom pozemku. Navrhovaný rodinný dom je tvorený prienikom hmôt, má 2 podzemné podlažia, 2 nadzemné podlažia a 1 ustúpené podlažie. V rozsahu celého 2. podzemného podlažia (okrem garážovej brány) je objekt pod úrovňou upraveného terénu, 1. podzemné podlažie je zasadené v teréne, pričom rozdiel terénu medzi 1. NP a 1. PP je prekonaný oporným múrom. Hlavný vstup do domu je riešený z Ľubinskej ulice v úrovni 1. podzemného podlažia, ktoré je vnímateľné nad terénom. Rodinný dom má 3 bytové jednotky, ktoré sú riešené ako mezonety – byt A1 s úžitkovou plochou 206,85 m<sup>2</sup>, byt A2 a úžitkovou plochou 193,77 m<sup>2</sup> a byt A3 s úžitkovou plochou 184,32 m<sup>2</sup>. Preštrešený je plochou strechou s výškou atiky + 9,720 m nad úrovňou podlahy 1.NP (± 0,000). Výťahová šachta dosahuje výšku + 10,650 m.

Statická doprava je zabezpečená na 2.PP v počte 7 parkovacích miest, z toho 1 miesto spĺňa požiadavky pre parkovanie osôb so zníženou pohyblivosťou. Okrem parkovania sú na 2.PP umiestnené technické a skladové priestory. Vjazd do podzemnej garáže na 2. podzemnom podlaží je situovaný v mieste pôvodného vjazdu do garáže z ulice Čmelovec.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; porovnávané sú s architektonickou štúdiou investičného zámeru, ku ktorej bolo dňa 29.01.2020 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru/AŠ):

- výmera záujmového územia:	<b>998,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>298,38 m<sup>2</sup></b> (AŠ: 298,38 m <sup>2</sup> )
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>718,62 m<sup>2</sup></b> (AŠ: neuvedená)
- zeleň:	
na teréne – prírodná plocha:	<b>557,38 m<sup>2</sup></b> (AŠ: 530,00 m <sup>2</sup> )
- spevnené plochy:	<b>142,24 m<sup>2</sup></b> (AŠ: 115,80 m <sup>2</sup> )
- počet bytov:	<b>3</b> (AŠ: 3)
- počet podlaží PP/NP:	<b>2/2+ ustúpené</b>
- počet parkovacích miest:	<b>7</b> (AŠ: 7)

**Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu zóny Machnáč, zmeny a doplnky 2002 (ÚPN – Z)**, schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva č. 111/2003 zo dňa 26.06.2003. Záväzná časť je vyhlásená Všeobecným záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 2/2003 zo dňa 26.06.2003 s účinnosťou od 01.08.2003.

Územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky **parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, **k.ú. Staré Mesto**, patria podľa ÚPN - Z do **sektoru č. 1 - 10/8**.

#### **SEKTOR č. 1 - 10/8**

**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:** rodinný dom samostatne stojaci
- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné stavby, radová a kobercová zástavba nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, prestavba a novostavba
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**  
**minimálna:** pre rodinný dom 600 m<sup>2</sup>  
**maximálna:** pre rodinný dom 1000 m<sup>2</sup>
- **index zastavanej plochy:** 0,30
- **index prírodnej plochy:** 0,55
- **maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia pre rodinný dom aj pre stavbu občianskej vybavenosti, plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **stavebná čiara:** daná prednou hranou stavby na susedných parcelách

- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra:** Tichá ul. je funkčnej triedy C2 kategórie MO8/40, Hrebendova ul. je funkčnej triedy C3 kategórie MO6/30

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

- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** rodinný dom samostatne stojaci - súladi
- **stavebná činnosť povolená:** novostavba - súladi
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:** 998 m<sup>2</sup> - súladi
- **index zastavanej plochy:** 0,299 - súladi
- **index prírodnej plochy:** 0,559 - súladi
- **maximálna podlažnosť:** 2 NP plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované – súladi

**Navrhovaný rodinný dom dodržiava stanovené záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia, ktoré stanovuje ÚPN – Z Machnáč pre sektor č. 1 - 10/8.**

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom zóny Machnáč, rok 2003, v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava  
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	<b>Rodinný dom</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Ľubinská ulica</b>

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, znalostí 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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- objekt bude skolaudovaný ako rodinný dom s maximálne troma bytovými jednotkami;
- vjazd do garáže v rámci riešeného územia bude riešený ako spevnená plocha, bez akéhokoľvek prestrešenia;
- 2.PP bude navrhnuté v plnom rozsahu pod úrovňou priľahlého terénu a v žiadnom z pohľadov nebude vnímateľné nad terénom, s výnimkou vjazdu do garáže;
- projekt sadových úprav musí byť súčasťou projektovej dokumentácie, ktorá bude predkladaná k stavebnému konaniu;

**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;
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

**z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy** rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- 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;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

**UPOZORNENIE:**

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti v názve stavby - rôzne pomenovanie v textovej a grafickej časti projektovej dokumentácie.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Celková situácia stavby, M 1:250

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
potvrdené výkresy: Celková situácia stavby, M 1:250  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor