



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Mestská časť Bratislava–Staré Mesto

Vajanského nábr. č. 3
814 21 Bratislava

Váš list

**3750/14023/2023/STA/Fed
zo dňa 20.02.2023**

Naše poradové číslo

**MAGS OUIK 47936/2023-
113598**

Vybavuje / Linka

**Ing. Renáta Petrová
+421 2 59356 491**

V Bratislave

21.03.2023

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Zmena dokončenej stavby Muroňova xxxxxx, Bratislava“, pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto
žiadosť zaevidovaná v podateľni magistrátu dňa:	22.02.2023, doplnenie podania 21.03.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	spojené územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	KFA_norbertšmondrk spol. s.r.o., Karpatská 7001/22, 811 05 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Norbert Šmondrk, autorizovaný architekt 0315 AA
dátum spracovania dokumentácie:	03.2019 Revízia 01 z 03.2023 : Koordinačná situácia; Situácia; dažďová kanalizácia (textová časť)

Predložená projektová dokumentácia rieši:

zmenu dokončenej stavby čiastočne podpivničeného rodinného domu s garážou, s 2NP + podkrovím, na pozemkoch prilahlých k ul. Muroňova a Staroturský chodník.

Zmena dokončenej stavby sa navrhuje v rozsahu (rámcový popis): búracie práce, stavebné úpravy, dvojpodlažná nadstavba nad južnou časťou 1.PP s prestrešením plochou strechou na výškovej úrovni + 6,83 m n.m. Bpv; dispozičné zmeny a s tým spojená zmena funkčného využitia jednotlivých miestností; rozšírenie pôdorysnej stopy 1.PP (podbetónovanie časti 1.NP bez zmeny zastavanej plochy rodinného domu); výmena zvislých konštrukcií stavby garáže na pôvodnom základe, so zachovaním exist. pôdorysnej stopy; výmena stropných konštrukcií v plnom rozsahu; zateplenie stavby; prestrešenie rodinného domu novou stanovou strechou, so zachovaním pôvodnej výšky hrebeňa strechy (+12,368 m n.m. Bpv od ±0,000 (1.NP)), so strešnými oknami a s vikierom (prestrešeným vo výške +9,887 m n.m. Bpv); realizácia nových výplňových konštrukcií.

Na 1.PP, ktoré sa prepojí s ďalšími podlažiami schodiskom a zdvíhacou plošinou, je technické zázemie rodinného domu, fitness a parkovanie; na 1.NP je tzv. denná časť rodinného domu; na 2.NP a v podkroví je nočná časť rodinného domu. Komunikačné prepojenie jednotlivých podlaží bude zabezpečené schodiskom a zdvíhacou plošinou.

TELEFÓN

+421 2 5935 6111

EMAIL

info@bratislava.sk

IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk

Napojenie stavby na verejné rozvody technickej infraštruktúry bude cez existujúce prípojky; odvod dažďových vôd sa navrhuje do vsakovacieho objektu.

Ďalej sú súčasťou predloženého riešenia aj terénne úpravy, zmeny v spevnených plochách a oporné múry.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	491,00 m²
- zastavaná plocha:	130,00 m²
- zeleň:	271,86 m²
- stavebný objem:	1363,00 m³
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	1/2 + podkrovie
- počet parkovacích miest:	3

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

dopravné pripojenie bude zabezpečené z miestnej cesty Staroturský chodník. Nároky na statickú dopravu v celkovom počte 3 parkovacie miesta, z toho 2 v rámci garáže, sú riešené na pozemkoch stavebníka.

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 investičného zámeru vo vzťahu k územnoplánovacím dokumentáciám platným na záujmové územie:

pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx xxxxxx, k.ú. Staré Mesto**, platí územnoplánovacia dokumentácia na celomestskej úrovni: **Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07** (ďalej len „ÚPN“) a územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni – **Územný plán zóny Mudroňova juhozápad v znení neskorších zmien a doplnkov** (ďalej len „ÚPN – Z“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód regulácie „S“**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia regulatívy určené v ÚPN - Z
- výmera záujmového územia :	491,00 m ²		
- zastavaná plocha:	130,00 m ²	IZP* = 0,26	IZP_{max.} = 0,30
- započítateľná zeleň:	271,86 m ²	KZ* = 0,55	KZ_{min.} = 0,55
- koeficient stavebného objemu:	1434,00 m ³	K* = 11	K_{max.} = 11

***Poznámka:**

- index zastavanej plochy: IZP; index prírodnej plochy: KZ; index stavebného objemu: K

- navrhovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu nemá vplyv na zmenu podlažnosti stavby, ktorá bola daná v kolaudačnom rozhodnutí vydanom na predmetnú stavbu; funkcia (bývanie) a typologický druh zástavby (rodinný dom) zostáva zachovaný; stavebná činnosť: U,P,R – je rešpektovaná; stavebné čiary – rešpektované; veľkosť stavebného pozemku: 491 m² – akceptovaná vo väzbe na druh stavebnej činnosti – zmena dokončenej stavby; maximálna výmera pozemku pre výpočet plochy zastavania: 491 m²; oplotenie – nie je predmetom predloženej dokumentácie;
- konštatujeme, že rodinný dom po navrhovanej zmene dokončenej stavby, dosahovanými parametrami: podlažnosť 1PP/2NP+podkrovie, IZP = 0,30, KZ = 0,55 z plochy pozemkov 491 m² a K = 11 m³/zastavanú plochu, rešpektuje záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania stanovené ÚPN – Z v RB 16. Zmenou dokončenej stavby nedošlo k zmene typologického druhu stavby (rodinný dom), k zmene pôvodnej podlažnosti rodinného domu 1PP/2NP+podkrovie ani k zmene pôvodnej zastavanej plochy; primárne došlo k zmenám v objemovom riešení stavby a v plochách zelene a tým v K a KZ.

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a ÚPN – Z Mudroňova juhozápad znení neskorších zmien

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

so zmenou dokončenej stavby:	„Zmena dokončenej stavby Mudroňova xxxxxxxxxx, Bratislava“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č. :	xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Mudroňova ul.

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovaného IZP, KZ a K za maximálne prípustný v území málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 (podľa ÚPN), kód regulácie S a v RB 16 (podľa ÚPN – Z), a stavebnú činnosť, ktorou by mohlo dôjsť k ďalšiemu zhoršeniu v ÚPN – Z regulovaných prvkov (IZP, K, KZ), na záujmových pozemkoch, považujeme týmto za ukončenú;
- záujmové pozemky sa nachádzajú v pamiatkovom území CMO,

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 v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku odporúčame realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne odporúčame riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu;
- 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.;
- 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;

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia – Revízia 01 z 03.2023; Situácia – Revízia 01 z 03.2023; Rez A-A;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto + prílohy: Projektová dokumentácia 1 x z 03,2019; Revízia 03.2023; Koordinačná situácia – Revízia 01 z 03.2023; Situácia – Revízia 01 z 03.2023; Rez A-A;

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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