



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **28.06.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 54556/2023-
537345**

Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňska
+421 2 59356 294**

V Bratislave
27.10.2023

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

investor:	XX
zmena stavby pred dokončením:	„Novostavba rodinného domu“, pozemky reg. „C“ KN parc. č. XXXXXXXXXXXX, k.ú. Staré Mesto, ul. Kráľovské údolie, Bratislava
žiadosť zo dňa:	28.06.2023, doplnená 06.09.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	 dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	PD pre dodatočné stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Karol Rebro autorizovaný architekt 1234AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2021

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu stavby pred dokončením - novostavby rodinného domu s jedným podzemným, dvomi plnohodnotnými nadzemnými podlažiami a jedným ustúpeným podlažím. Stavba bola povolená rozhodnutím Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto č. 363/42213/2015/STA/Hla/A-14 zo dňa 09.10.2015, právoplatným 02.12.2015. Stavba bola povoľovaná v spojenom územnom konaní so stavebným povolením, ku ktorému nebolo vydávané záväzné stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti.

Zmenou stavby pred dokončením došlo iba k minimálnemu nárastu zastavanej plochy bez zmeny funkčného využitia stavby a s minimálnou zmenou výšky objektu. Zrealizované nad rámec stavebného povolenia boli aj vnútorné dispozičné zmeny a zmeny v osadení okien a zmeny rozmerov okenných otvorov v pôvodných navrhovaných polohách. Rodinný dom aj po zrealizovaní dispozičných zmien bude mať dve bytové jednotky, ako bolo povolené v stavebnom povolení.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia: **647,00 m²** (SP nezmenené)
- zastavaná plocha: **128,16 m²** (SP 127,85 m²)
- obostavaný priestor: **1374,14 m³** (SP 1371,12 m³)
- zeleň: **426,40 m²** (SP 424,60 m²)
- spevnené plochy: **92,44 m²** (SP 85,92 m²)
- počet bytov: **2** (SP nezmenené)

- počet podlaží PP/NP: **1/2 + ustúpené** (SP nezmenené)
- počet parkovacích miest: **4** (SP nezmenené)

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	647,00 m ²		
- zastavaná plocha:	128,16 m ²	IZP = 0,20	IZP_{max.} = 0,20
- započítateľná zeleň:	426,40 m ²	IPP = 0,66	KZ_{min.} = 0,65
- obostavaný objem:	1374,14 m ³	KSO = 10,72	ISO_{max.} = 10,5 - 11

- Minimálna stavebná parcela je ÚPN Z - Kráľovské údolie stanovená pre novostavbu. Predmetom posúdenia je zmena stavby pred dokončením, ktorá rešpektuje v rámci stavebného pozemku regulačné prvky priestorového usporiadania platné pre sektor č. 10-19/6.
- Podlažnosť objektu je dodržaná v súlade so znením ÚPN Z - Kráľovské údolie - 2. NP a ustúpené podlažie.
- Definovaná línia stavebnej čiary v grafickej časti ÚPN Z - Kráľovské údolie je taktiež rešpektovaná.
- Zrealizovaná zmena stavby pred dokončením dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN Z - Kráľovské údolie.

Zmena stavby pred dokončením **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a územnoplánovacou dokumentáciou na zonálnej úrovni Kráľovské údolie – Bôrik, v znení zmien a doplnkov.

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

s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	„Novostavba rodinného domu“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	ul. Kráľovské údolie

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 ochrany životného prostredia:

- 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:

- 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;
- 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;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

UPOZORNENIE:

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 dodatočnému povoleniu zmeny stavby pred dokončením 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 dodatočného povolenia zmeny stavby pred dokončením, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia, 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: situácia, rez – dopravné riešenie

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: situácia, rez – dopravné riešenie
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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