



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list  
**24.04.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 51720/2024-  
438482/Syk**

V Bratislave  
**10.07.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| investor:                            | XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX                               |
| investičný zámer:                    | <b>RD Korabinského I, Korabinského ul., Bratislava, č. p. xxxx</b> |
| pozemky, parc. č., k. ú.:            | <b>Reg. C-KN xxxx; k. ú. Staré Mesto</b>                           |
| miesto stavby:                       | <b>Korabinského ulica</b>  |
| žiadosť doručená dňa:                | <b>16.05.2024</b>  |
| typ konania podľa stavebného zákona: | <b>zlúčené územné a stavebné konanie</b>                           |
| druh podanej dokumentácie:           | <b>projekt stavby</b>  |
| spracovateľ dokumentácie:            | <b>A.PRO s.r.o., Gaštanova 1, 811 04 Bratislava</b>                |
| zodpovedný projektant:               | <b>Ing. arch. Ľuboš Poláček,<br/>autorizovaný architekt 1053AA</b> |
| dátum spracovania dokumentácie:      | <b>04/2024</b>   |

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**N E S Ť H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

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 v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave 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 vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu rodinného domu na svahovitom pozemku prístupnom priamo z Korabinského ulice.

Rodinný dom je samostatne stojaci objekt max. rozmerov 13,867 x 18,471 m, s jednou bytovou jednotkou. Hlavný vstup na pozemok je riešený z hornej juhovýchodnej strany. Navrhnutý je s jedným podzemným podlažím, s dvomi nadzemnými podlažiami a s plochou strechou. Na podzemnom podlaží sa nachádza garáž, technická miestnosť, sauna, kuchynka a spoločenská miestnosť, z ktorej je východ do zelene záhrady. Nadzemná časť je delená po podlažiach na dennú a nočnú časť. Na prvom nadzemnom podlaží sa nachádza vstupný priestor do domu so šatníkom a sociálnym zázemím. V hlavnej časti, ktorá je riešená ako otvorená plocha, je kuchyňa s jedálňou a obývací priestor, z ktorého sa dá vyjsť na priestranú terasu. Na druhom nadzemnom podlaží sú izby a kúpeľne. Podzemné podlažie je zarezané do svahu a kopírujúce terén. Časť strechy podzemného podlažia tvorí pokračovanie terénu

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

nástupného podlažia a slúži ako pobytová terasa pre obytné miestnosti na prízemí - vstupnom podlaží pozemku. Výška atiky nad 2.NP je + 6,95 m od úrovne podlahy ±0,000 na 1.NP objektu. (±0,000 = úroveň = 214,30 m n.m. Bpv.)

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** statická doprava je riešená na vlastnom pozemku v celkovom počte 3 parkovacie miesta (PM). 2 PM sú umiestnené v garáži a 1 PM na teréne. Dopravné pripojenie je zabezpečené z účelovej cesty pripojenej na miestnu cestu Korabinského.

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

|  | Podľa projektovej dokumentácie | Po kontrole OUIČ             |
|--|--------------------------------|------------------------------|
| výmera záujmového územia:                    | <b>600,00 m<sup>2</sup></b>    | <b>600,00 m<sup>2</sup></b>  |
| zastavaná plocha:                            | <b>119,85 m<sup>2</sup></b>    | <b>~ 175 m<sup>2</sup></b>   |
| zeleň:                                       |                                |                              |
| na rastlom teréne                            | <b>294,09 m<sup>2</sup></b>    | <b>294,09 m<sup>2</sup></b>  |
| nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m | <b>12,44 m<sup>2</sup></b>     | -                            |
| zatravnovacie tvárnice (50% -UPN-Z Machnáč)  | <b>101,75 m<sup>2</sup></b>    | <b>50,875m<sup>2</sup></b>   |
| započítateľná zeleň                          | <b>408,28 m<sup>2</sup></b>    | <b>344,965 m<sup>2</sup></b> |
| spevnené plochy                              | <b>71,87 m<sup>2</sup></b>     | <b>~ 29,16 m<sup>2</sup></b> |
| zatravnovacie tvárnice (50% -UPN-Z Machnáč)  |                                | <b>50,875 m<sup>2</sup></b>  |
| spevnené plochy spolu                        |                                | <b>80,035 m<sup>2</sup></b>  |
| počet bytov:                                 | <b>1</b>                       | <b>1</b>                     |
| počet podlaží PP/NP:                         | <b>1/2</b>                     | <b>1/2</b>                   |
| počet parkovacích miest:                     | <b>3</b>                       | <b>3</b>                     |

**Posúdenie navrhovanej 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 je **záujmový pozemok parc. č. xxxx k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

(kód S, plocha je súčasťou územia, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN-Z), ktorá obsahuje jej reguláciu)

Záujmový pozemok je 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“).

V uvedenom ÚPN Z je uvedený pozemok **súčasťou sektoru č. 7-11/21.**

**Odporúčané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:**

- sektor sa nachádza v jadre územia s ekologicky cennými plochami zelene. Na ploche záhrad je možno uvažovať s výstavbou rodinných domov. Rozvetvenú ulicu Korabinského ponechať v terajšom profile. Meradlom zástavby v splynutí so zelenou zabezpečiť previazanie požiadaviek vlastníkov pozemkov a požiadaviek na zachovanie ekologickej stability sektoru,
- skladba drevín podľa druhu : lipa, javor, dub a krovinatý porast,
- projekt sadových úprav konzultovať na ŠOP SR RSOPaK Bratislava,
- strešnú krytinu riešiť tak ,aby sa prispôsobila prírodným farbám, nepoužívať plechovú a azbestovú krytinu.

### Závazné 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 bývania:** rodinný dom samostatne stojaci

**neprípustný spôsob zástavby:** provízorne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie

**stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba

**výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**

**minimálna:** 600 m<sup>2</sup>

**maximálna:** 1500 m<sup>2</sup>

**index zastavanej plochy:** 0,20

**index prírodnej plochy:** 0,65

**maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované,

**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.

**doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v návaznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdovými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

Rezervovať územie pre - trafostanicu T4.

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

#### – z hľadiska funkčného využitia:

vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;

|  | Požiadavka<br>Machnáč   | UPN-Z | Investičný zámer:              | Vyhodnotenie:  |
|--|---|-------|--------------------------------|----------------|
| Typologický druh zástavby pre funkciu bývania:                                     | rodinný dom samostatne stojaci  |       | rodinný dom samostatne stojaci | <b>súlad</b>   |
| Stavebná činnosť povolená:   | Údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba.                                 |       | <b>novostavba</b>              | <b>súlad</b>   |
| Výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy: | <b>minimálna:</b> 600 m <sup>2</sup>  |       | <b>600 m2</b>                  | <b>súlad</b>   |
|  | <b>maximálna:</b> 1500 m <sup>2</sup>   |       | <b>600 m2</b>                  | <b>súlad</b>   |
| Index zastavanej plochy:   | <b>0,20</b>   |       | 175/600 = <b>0,29</b>          | <b>nesúlad</b> |
| Index prírodnej plochy:  | <b>0,65</b>   |       | 344,97/600= <b>0,57</b>        | <b>nesúlad</b> |
| Maximálna podlažnosť:  | o 2 nadzemné podlažia<br>o maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom |       |                                | <b>súlad</b>   |

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná stavba nie je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny Machnáč.**

**ODÔVODNENIE:**

Navrhovaný investičný zámer nerešpektuje požiadavku UPN-Z Machnáč z hľadiska indexu zastavanej plochy pre daný sektor a to maximálne **0,2**. V projektovej dokumentácii je chybné uvedená zastavaná plocha a to **119,85 m<sup>2</sup>**. Skutočná zastavaná plocha je **po prerataní cca 175 m<sup>2</sup>** a index zastavanej plochy je cca **0,29**. Zastavaná plocha je v UPN-Z Machnáč definovaná ako plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií **uvažovaného celku** (budovy, podlažia alebo ich častí).

Navrhovaný investičný zámer rovnako nerešpektuje požiadavku UPN – Z Machnáč z hľadiska indexu prírodnej plochy, ktorá je v skutočnosti cca **344,965 m<sup>2</sup>** a index prírodnej plochy je cca **0,57**.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** nevyjadrila v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb.

**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.

Projektovú dokumentáciu posúdilo oddelenie technickej infraštruktúry s nasledovným stanoviskom:

**z hľadiska technického vybavenia:**

- So zaústením dažďových vôd z prepadu zbernej dažďovej nádrže do žumpy nesúhlasíme (žumpa je určená výlučne na splaškové vody). Zaústenie dažďových vôd odporúčame odviezť zo zbernej nádrže, vzhľadom na geomorfológiu daného územia, do systému vsakovacieho vrtu.
- Hydrotechnický výpočet pre danú oblasť je poddimenzovaný (142 l.s<sup>-1</sup>.ha<sup>-1</sup>). Pri výpočte bola použitá neaktuálna intenzita dažďa. Potrebne opraviť. SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Staré Mesto, Nové Mesto, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Ružinov, Nivy, Trnávka, Petržalka, Čunovo, Jarovce, Rusovce, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku  $p = 0,05$ , trvajúcu 15 min., s intenzitou  $i = 244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií  $k = 1$  (pri vodonepriepustných povrchoch). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s prívalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ.
- Vzhľadom na prudké svahovité územie je potrebné venovať odvádzaniu zrážkových vôd zvýšenú pozornosť a navrhnuť také vodozádržné opatrenia, aby zrážkové vody neodtekali na cudzie pozemky.
- Žumpu je možné povoliť len ako stavbu dočasnú, do doby vybudovania verejnej kanalizácie. Žumpu je potrebné vyprázdňovať v pravidelných intervaloch, výhradne oprávnenou organizáciou.

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, 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.

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. 4 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 2 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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