



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Ing. Oľga Szabóová

ARTPLAN s.r.o.
Karadžičova 27
811 08 Bratislava

Váš list
zo dňa **28.05.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 53222/2024-
445948/Dim**

V Bratislave
23.07.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | XX, v zastúpení ARTPLAN s.r.o. |
| investičný zámer: | rodinný dom |
| pozemky, parc. č., k. ú.: | XXXXXXXXXX k.ú. Staré Mesto |
| miesto stavby: | Urbánkova x |
| žiadosť doručená dňa: | 28.05.2024 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby |
| druh podanej dokumentácie: | realizačný projekt |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Igor Čierny |
| zodpovedný projektant: | Ing. arch. Igor Čierny autorizovaný architekt 1240AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 05/2023, revízia 05/2024 |

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú 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..**

Na záujmovom pozemku parc.č. xxxx k.ú. Staré Mesto bola v spojenom stavebnom a územnom konaní rozhodnutím č. 142/6814/2022/STA/Hor vydanom dňa 02.02.2022, právoplatným dňa 22.03.2022, povolená garáž - SO 01 „GARÁŽ V OPORNOM MÚRE“, ktorá je v súčasnosti vo výstavbe a ktorá má po dokončení obsahovať 3 parkovacie miesta (PM) s otvorom pre vjazd v existujúcom opornom múre a osobný výťah (prepojený podzemnou chodbou s garážou) sprístupňujúci rodinný dom na pozemku parc.č. xxxx k.ú. Staré Mesto. Investor v súbehu s prebiehajúcou výstavbou garáže začal realizovať aj stavebné zmeny na existujúcom rodinnom dome bez stavebného povolenia, len na základe ohlásenia stavebnému úradu, pričom stavebný úrad MČ BA – Staré Mesto vykonal dňa 16.4.2024 na stavbe štátny dohľad a na základe zistenia skutkového stavu práce zastavil. V nadväznosti

na to žiada investor v zastúpení o záväzné stanovisko hlavného mesta k doteraz zrealizovaným ako aj ďalším navrhovaným úpravám rodinného domu - SO 02 za účelom získania dodatočného povolenia stavby podľa vyššie uvedenej projektovej dokumentácie.

Predložená projektová dokumentácia rieši: čiastočne zrealizované stavebné úpravy existujúceho rodinného domu na svahovitom pozemku na ulici Urbánkova. Rodinný dom (RD) s jednou bytovou jednotkou je umiestnený na svahu nad ulicou, prístupný z ulice Urbánkova cez exteriérové schodisko alebo výtahom z garáže umiestnenej v pôvodnom opornom múre v západnej časti pozemku. Oporný múr má výšku 3,8 – 5,2 m od úrovne chodníka. Podlaha 1.NP existujúceho RD je umiestnená približne 10,6 m nad úrovňou chodníka.

RD je čiastočne podpivničený, má dve nadzemné podlažia a podkrovia, strecha je sedlová s polvalbami, s hrebeňom orientovaným rovnobežne s ulicou. Tento základný objem RD má zostať po úpravách zachovaný. Búracími prácami sa má odstrániť pôvodná vyvýšená terasa, ktorá prebiehala pred západnou fasádou po celej jej dĺžke, prízemná prístavba pri južnej fasáde, niektoré oporné múriky a časť exteriérového schodiska pri výtahu, ako aj strecha nad zádverím, strešná krytina hlavnej strechy, konštrukcia krovu v rozsahu nových vikierov, výplne otvorov, rozvody inžinierskych sietí, klampiarske prvky. Mení sa vnútorná dispozícia priestorov, zostáva zachovaná dispozícia jednej bytovej jednotky na celý rodinný dom.

K pôvodnému objektu RD obdĺžnikového pôdorysu so základnými rozmermi podľa PD cca 8,9 m x 9,9 m a zádverím 5,8 m x 2,2 m, boli už čiastočne zrealizované dve murované prízemné prístavby na pôdorysoch 3,3 m x 5,3 m (na mieste pôvodnej prístavby pri južnej fasáde) a 3,4 m x 9,7 m (pri východnej fasáde do svahu). Boli zrealizované aj úpravy strechy – nová strešná krytina a po jednom pultovom vikieri na každej zo šikmých rovín strechy. Popri západnej a južnej fasáde na 1.NP sú ďalej navrhnuté nové terasy nahrádzajúce pôvodnú terasu, ktoré majú mať samostatnú nosnú konštrukciu pozostávajúcu z priečných betónových podpier nesúcich hliníkový rám, na ktorom budú uložené terasové IPE dosky, v ráme majú byť tiež osadené dva stromy. Predné terasy majú byť oproti okolitému terénu vyvýšené o cca 0,90 m, priepustné, terén pod nimi má byť upravený do roviny štrkovým vodopriepustným zásypom. Terasy majú byť sčasti prekryté pergolami.

Úroveň ±0,000 pred úpravou = úroveň 1.NP = 213,76 m.n.m Bpv. po úprave bez zmeny.

Výška hrebeňa strechy pred úpravou +10,824 m, po úprave + 10,908 m nad úrovňou 1.NP.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 3 PM v samostatnej garáži v opornom múre. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z ulice Urbánkova (parc.č. xxxxxx k.ú. Staré Mesto) novým vjazdom šírky 3 m na pozemok parc.č. xxxxxx k.ú. Staré Mesto. Zriadenie vjazdu bolo povolené rozhodnutím MČ Staré Mesto č. 8144/34061/2021/DOP/Zub zo dňa 23.06.2021, právoplatné dňa 02.07.2021.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby po prepočte z údajov uvedených v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

| | Pred úpravou | Po úprave |
|--|------------------------------------|-----------------------------|
| - výmera záujmového územia parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Staré Mesto | 611 m² | 611 m² |
| - zastavaná plocha: | 108,89 m² | 169,20 m² |
| - spevnené plochy: | 92,86 + 91,49 m² | 75,20 m² |
| - prírodná plocha: | 317,76 m² | 366,60 m² |
| - počet bytov: | 1 | 1 |
| - počet podlaží PP/NP: | 1/2+ podkrovia | 1/2 + podkrovia |
| - počet parkovacích miest: | - | 3 |

Posúdenie čiastočne zrealizovanej zmeny dokončenej stavby a navrhovaných úprav 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. xxxxxxxxxxxx k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie**, Pamiatková zóna Bratislava – centrálna mestská oblasť („PZ CMO“), územie kompaktného mesta – **zóna B**, informačný kód **S**.
 - kód **S**: Stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená **územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa**, obsahujúca jej reguláciu.

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava**“ schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 771/1994 zo dňa 07.10.1994, záväzná časť vyhlásená VZN č. 11/1994 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 17/1996, VZN č. 7/2001 a VZN č. 3/2004 (ďalej len „ÚPN-Z“). V uvedenom ÚPN - Z sú riešené pozemky **súčasťou sektoru č.68**.

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

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

SEKTOR č.68:

FUNKCIA:

• **Funkčné využitie územia:**

Prevládajúca funkcia – bývanie.

Zmena dokončenej stavby: bývanie: rodinný dom s 1BJ - **súlad**

• **Neprípustné funkčné využitie územia:**

Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore neprípustné.

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

- Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:

rodinný dom - samostatne stojaci

zmena dokončenej stavby: rodinný dom samostatne stojaci - **súlad**

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- Minimálna stavebná parcela: rodinný dom - 6 árov

zmena dokončenej stavby: 611 m² - **súlad**

- Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: 15 árov

zmena dokončenej stavby: 611 m² - **súlad**

- Index zastavanej plochy objektom (Izp): 0,30

zmena dokončenej stavby: 169,2 m² / 611 m² = **0,28** - **súlad**

- Index prírodnej plochy (Ipp): 0,60

zmena dokončenej stavby: 366,6 m² / 611 = **0,6** - **súlad**

- Maximálna podlažnosť:

rodinný dom - 2 nadzemné podlažia a 1 ustúpené podlažie, alebo podkrovie. Výška zástavby musí byť prispôsobená okolitej zástavbe.

zmena dokončenej stavby: 1PP/2NP + podkrovie - **súlad**

- Stavebná čiara: určená existujúcou zástavbou

zmena dokončenej stavby: bez zmeny

Statická doprava:

- Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom.

zmena dokončenej stavby: 3PM vo vlastnej garáži v opornom múre. Vjazd na pozemok z Urbánkovej ulice bol povolený rozhodnutím MČ Staré Mesto

č.8144/34061/2021/DOP/Zub zo dňa 23.06.2021, právoplatné dňa 02.07.2021, 3PM v garáži v opornom múre na pozemku RD – **v súlade**.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná čiastočne zrealizovaná zmena dokončenej stavby a navrhované úpravy sú v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu uplatňuje **záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- Čiastočne zrealizovanú zmenu dokončenej stavby a navrhované úpravy v predložennom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku za **maximálne prípustné**. V budúcnosti nie je možné nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre stavby.
- Rozsah zelene na pozemku musí byť zrealizovaný min. v rozsahu výkresu „Situácia-navrhovaný stav“, výkres č. C 02. V budúcnosti nie je možné zvyšovať podiel spevnených plôch na úkor prírodnej plochy, nakoľko návrh dosahuje **minimálnu požadovanú hodnotu** indexu prírodnej plochy.
- Plochy terás na úrovni 1.NP musia mať po realizácii charakter vodopriepustných plôch a tie časti terasy, v rámci ktorých je navrhovaná výsadba zelene na teréne musia byť obohané len rámovou konštrukciou, bez podlahy.
- Zastrešenie medzi zádverím a výťahom, ako aj zastrešenie terás, musí byť realizované ako pergola (nie plné zastrešenie); v opačnom prípade príde k nárastu zastavanej plochy a tým k prekročeniu stanoveného indexu zastavanej plochy.
- Oporné múry odporúčame nechať obrásť popínavými rastlinami.
- Ploty odporúčame upraviť tak, aby sa zabezpečili priehľady do zelene.

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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - 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 zadržiavacej schopnosti podlažia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov,

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

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, si k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení

neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem si neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia podmienky.

UPOZORNENIE:

Vo výkrese č. SO 02 C 02: „Situácia – navrhovaný stav“ je v legende uvedená nesprávna hodnota zastavanej plochy oproti hodnote získanej po sčítaní plôch v popiske výkresu a hodnote uvádzanej v sprievodnej správe, z ktorých vychádza toto záväzné stanovisko.

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom NKP cintorín a pamätník ČA Slavín.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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.

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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: potvrdené výkresy: Výkres č. C02 – „Situácia-navrhovaný stav“ (M 1:150), výkres č.14 – „Pôdorys 1.NP“ (M 1:50), výkres č. 19 – „Rez BB“ (M 1:50), výkres č. 20 – „Rez CC“ (M 1:50).

- Co:
1. MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava.
 2. Magistrát ODI, OUIC – archív.

S pozdravom

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