



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Navia consulting, s.r.o.

Na križovatkách 35/F
821 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **05.07.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 55171/2024-
489755/Sim**

V Bratislave
15.08.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

| | |
|---------------------------------|---|
| stavebník: | VILY Búdková s.r.o., Račianska 75, 831 02 Bratislava v zastúpení Navia consulting, s.r.o. |
| stavba: | Novostavba rodinný dom - D, Búdková ulica, Bratislava |
| pozemky, parc. č., k.ú.: | 4290/10, 4290/11, 4289/16, 4290/5 reg. C-KN, 4290/1 reg. E-KN, k.ú. Staré Mesto |
| miesto stavby: | Búdková ulica |
| žiadosť doručená dňa: | 05.07.2024, doplnená 05.08.2024 |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre zlúčené územné a stavebné konanie |
| zodpovedný projektant: | Ing. arch. Branislav Baník autorizovaný architekt 2514AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 09/2023 |

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. 4 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 vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko** podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..

Dňa 13.12.2023 bolo k stavbe: „Novostavba rodinný dom - D, Búdková ulica, Bratislava, pozemky parc. č. 4290/10, 4290/11, reg. C-KN, k.ú. Staré Mesto“ vydané vrátenie podania pod č. MAGS OUIK 59739/2023-595411. V predmetnom vrátení bolo konštatované prekročenie stanoveného indexu zastavaných plôch podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie a definované boli požiadavky na úpravu a doplnenie projektovej dokumentácie. Aktuálne je predložená žiadosť o **záväzné stanovisko** hlavného mesta SR Bratislavy, v ktorej sú uvedené požiadavky zapracované a rešpektované.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu rodinného domu na nárožnom svahovitom pozemku s prevýšením cca 9,5 m prístupnom priamo z Búdkovej ulice. Objekt je v uličnej línii osadený cca 4,5 m od hranice pozemku. Zo západnej a južnej strany sú pozemky ohraničené slepou vetvou Búdkovej ulice, zo severnej strany je existujúci bytový dom. Spoločný vstup do objektu je na medzipodeste medzi 1.PP a 1.NP, sprístupnený je terénnym schodiskom. Navrhované riešenie využíva existujúce terénne danosti, čím vytvára dvom bytom záhrady na teréne.

Objekt obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 17,60 m x 10,25 m má navrhnuté 2 podzemné podlažia a 3 nadzemné podlažia, pričom 3.NP je riešené ako ustúpené. V objekte sú umiestnené 3 bytové jednotky. Na 2.PP sú skladové priestory a garáž so 6 parkovacími miestami (PM), na 1.PP je navrhnutý spoločný vstup do objektu a 1 x 4 izbový byt so záhradou, na 1.NP je 1 x 4 izbový byt so záhradou a balkónom do ulice a na 2.NP a 3.NP je jedna 6 izbová mezonetová bytová jednotka so strešnou terasou. Všetky byty sú sprístupnené spoločným vnútorným schodiskom a výťahom.

Objekt bude napojený na nové inžinierske siete vedené v Búdkovej ulici, trasovanie elektrickej prípojky je navrhované z nového predĺženia distribučnej sústavy v rámci samostatného projektu predĺženia ulice Na stráni. Kanalizácia je navrhnutá ako delená, dažďové vody budú odvádzané do akumuláčnej nádrže umiestnenej na pozemku stavby.

V rámci výstavby bude vyspravený chodník pre peších v mieste vjazdu tak, aby materiálovo nadviazal na existujúce konštrukcie a bola dodržaná existujúca niveleta chodníka (v rámci objektovej skladby je navrhnutý samostatný stavebný objekt SO-11 Chodník pre peších).

Objekt je zastrešený plochými strechami s extenzívnou zeleňou, výška atiky nad 3.NP je +7,010 m a nad 4.NP je +11,010 m od úrovne ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 220,47 m n.m. Bpv). Výška atiky nad výťahovou šachtou je +11,41 m.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Objekt je dopravne napojený z Búdkovej ulice cez existujúci vjazd na pozemok, ktorý bude upravený. Vjazd bude kolmý, obojsmerný o celkovej šírke 6 m. Vstup do garáží objektu je umiestnený 4,5 m od hranice pozemku a cca 8,6 m od hranice komunikácie. Pred vstupom do garáže je spevnená plocha o šírke cca 6 m tvoriaca vjazd do jednotlivých garážových brán. Časť tejto komunikácie je riešená na pozemku Slovenského pozemkového fondu (parc. č. 4290/1 reg. E-KN) s ich súhlasom. Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 6 PM v navrhovanej garáži.

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

| | |
|--|-----------------------------|
| - výmera záujmového územia (parc. č.4290/10,11): | 868,00 m² |
| - zastavaná plocha: | 173,59 m² |
| - plochy zelene: | 610,05 m² |
| - spevnené plochy: | 84,36 m² |
| - počet bytov: | 3 |
| - počet podlaží PP/NP: | 2/2+ |
| - počet parkovacích miest: | 6 |

Posúdenie návrhu 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 sú:

- **záujmové pozemky parc. č. 4290/10, 4290/11** (pozemky rodinného domu) **a pozemok parc. č. 4290/5 reg. C-KN** (riešenie inžinierskych sietí), **k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

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

Plocha je súčasťou územia, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

- **záujmové pozemky parc. č. 4289/16 reg. C-KN a 4290/1 reg. E-KN** (dopravné a technické napojenie objektu), **k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:** námestia a ostatné komunikačné plochy (biele plochy).

Záujmové pozemky vo funkčnom využití málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, sú súčasťou územia, pre ktoré bola spracovaná územnoplánovacia dokumentácia - **Územný plán zóny Machnáč**, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 133/199, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 2/1999 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 2/2003, VZN č. 11/2008 (ďalej len „ÚPN-Z“).

V uvedenej ÚPN-Z sú uvedené pozemky súčasťou podsektoru č. 8 – 44/13A.

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

- **z hľadiska funkčného využitia vo vzťahu k ÚPN:**
 - vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, **patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy a** zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (pozemok parc. č. 4290/5 reg. C-KN) patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy
 - plochy **námestí a ostatné komunikačné plochy** sú plochy určené pre vedenia dopravnej a technickej infraštruktúry (pozemky parc. č. 4289/16 reg. C-KN a 4290/1 reg. E-KN).
- **z hľadiska funkčného využitia a z hľadiska intenzity využitia záujmového územia vo vzťahu k ÚPN – Z:**

Podsektor č. 8 - 44/13A

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: rodinný dom samostatne stojaci
zámer: rodinný dom s 3 bytovými jednotkami - **súlad**
- neprípustný spôsob zástavby: provizórne a dočasné stavby, budovanie plných a nepriehľadných oplotení
- stavebná činnosť povolená: údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
zámer: novostavba rodinného domu - **súlad**
- výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy: minimálna: 600 m²
zámer: (pozemky rodinného domu parc. č. 4290/10, 4290/11) 868 m² - **súlad**
maximálna: 1000 m²
- index zastavanej plochy: 0,20
zámer: 0,20 (173,59/868 m²) - **súlad**
- index prírodnej plochy: 0,70
zámer: 0,70 (610,05/868 m²) - **súlad**
- maximálna podlažnosť: pre stavby RD, 2 nadzemné podlažia, plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
zámer: 2 PP, 2 NP a 1 ustúpené podlažie; z 2.PP je vnímateľný iba vjazd do garáže, ostatné fasády sú v plnom rozsahu pod úrovňou terénu – s ohľadom na veľké prevýšenie pozemku
súlad
- zeleň: spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, v ochrannom pásme 15 m od vzrastlého listnatého porastu neumiestňovať žiadnu stavebnú činnosť, ani zariadenie staveniska, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu štátnej správy lesného hospodárstva. Vzhľadom ku výskytu

biotopu chráneného rastlinného druhu kukučka vencová pri spracovávaní jednotlivých investičných zámerov konzultovať prieskum v lokalite a spresnenie riešenia situovania stavby na parcele so štátnym orgánom ochrany prírody a krajiny

zámer: v rámci objektovej skladby je samostatný stavebný objekt SO-10 Hrubé terénne úpravy; na investičný zámer sa nevzťahuje ochranné pásmo vzrastlého listnatého porastu.

- 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 nadväznosti 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. Predĺženie komunikácie Na stráni zaradenej do funkčnej triedy C3, kategórie MO 7/30.

Rezervovať územie pre - trafostanicu T2.

zámer: objekt je dopravne napojený z existujúcej komunikácie, nároky statickej dopravy sú riešené na pozemku stavby

- **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- stavbou dotknuté pozemky nie sú v zmysle ÚPN v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba 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 v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. 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:

- objekt bude skolaudovaný ako rodinný dom s max. tromi bytovými jednotkami;
- prekrytie terasy na 3. NP bude riešené bez zvislých prvkov, ktoré by ovplyvnili celkovú zastavanú plochu 3.NP a tým aj podlažnosť objektu a typologický druh;
- 2.PP navrhovaného objektu nebude vnímateľné nad terénom s výnimkou vjazdu do garáže;
- spevnené plochy na pozemku budú zrealizované s vodopriepustným charakterom, zeleň bude zrealizovaná min. v rozsahu podľa grafickej prílohy – D 03. Súlad s ÚPN (M 1:300);
- na hranici so susedným pozemkom nebudú vytvorené také oporné múry, ktoré by svojou navrhnutou výškou mohli spôsobiť nežiaducu zmenu pôvodnej terénnej konfigurácie tohto pozemku;

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:
 - zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomeroch a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;

- 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.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** (MČ SM) nevyjadrila v zmysle §31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. – dňa 31.07.2024 bolo doručené oznámenie MČ SM, že sa k predmetnej stavbe nebude vyjadrovať.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej 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 č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Novostavba rodinný dom - D“ je stavebný objekt SO-11 Chodník pre peších pozdĺž ulice Búdková, ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní;
- dopravné riešenie požadujeme realizovať v zmysle dopravného výkresu (Dopravná situácia, číslo výkresu D 19 – doplnené dňa 05.08.2024).

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.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy (vo formáte A3): D 03. Súlad s ÚPN, M 1:300; D 06 Situácia inžinierske siete, M 1:300; D 08 Pôdorys 1PP, M 1:100; D 11 Pôdorys 3.NP, M 1:100; D 13 Pohľad východný – uličný, M 1:150; D 16 Pohľad severný, M 1:150; D 17 Rez-A, M 1:150; D 19 Dopravná situácia, M 1:150

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy (vo formáte A3): D 03. Súlad s ÚPN, M 1:300; D 06 Situácia inžinierske siete, M 1:300; D 08 Pôdorys 1PP, M 1:100; D 11 Pôdorys 3.NP, M 1:100; D 13 Pohľad východný – uličný, M 1:150; D 16 Pohľad severný, M 1:150; D 17 Rez-A, M 1:150; D 19 Dopravná situácia, M 1:150
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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