



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

**Ing. Denisa Raytchev Surovčíková**

Sabinovská 14  
821 02 Bratislava

Váš list  
zo dňa **30.07.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 56254/2024-  
536771/Dim**

V Bratislave  
**01.10.2024**

**VEC:**

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

investor:	XXX, v zastúpení Ing. Denisa Raytchev Surovčíková
investičný zámer:	<b>Prestavba RD Červeňova</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - <b>reg. C-KN, k. ú. Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Červeňova xx</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>30.07.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>zlúčené územné a stavebné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>PD pre stavebné konanie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Andrej Daniš</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Denisa Raytchev Surovčíková autorizovaný stavebný inžinier SKSI A1 1597</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>jún 2024</b>

**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..****

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** návrh zmeny dokončenej stavby rodinného domu na svahovitom pozemku prístupnom priamo z ulice Červeňova.

Existujúci rodinný dom je objekt na obdĺžnikovom pôdoryse s max. rozmermi 8,80 m x 16,25 m, obsahujúci 1 čiastočne viditeľné podzemné podlažie, jedno nadzemné podlažie a podkrovia v sedlovej streche. Úroveň ±0,000 (1.NP) je situovaná na úrovni 197,828 m.n.m. BPV, čo je cca 2,025 m pod úrovňou ulice, podzemné podlažie je situované na úrovni -2,54 m. V západnom rohu pozemku, priamo nadväzujúc z prednej strany na uličnú čiaru, na obvodovú stenu rodinného domu z jednej a hranicu so susedným pozemkom z druhej bočnej strany, sa nachádza prístavba garáže, ktorá má dve podlažia – 1.NP na úrovni -0,385 m a 2.NP približne na úrovni ulice (+2,025 m) a plochú strechu s hornou hranou atiky na úrovni +4,425 m. Výška hrebeňa existujúcej strechy rodinného domu je +8,870 m, výška rímsy strechy +4,575 m. Terén

pozemku je výrazne svahovitý, najnižšie položená viditeľná časť obvodovej konštrukcie domu má uvedenú kótu pri styku s terénom -2,64 m. V objekte je umiestnená jedna bytová jednotka. Objekt rodinného domu bol postavený a skolaudovaný v roku 1965. V roku 2004 bola zrealizovaná komplexná a kompletná oprava / rekonštrukcia stavby, v roku 2013 bola zrealizovaná prístavba fitness na úrovni 1.PP. Objekt garáže bol pristavaný v roku 2000.

Predložená PD navrhuje zmenu dokončenej stavby rodinného domu pri zachovaní funkcie a podľa predloženej PD aj zachovanie jednej bytovej jednotky. Stavba nie je členená na stavebné objekty. Navrhované úpravy zahŕňajú v časti rodinného domu najmä odstránenie celej strechy a domurovanie obvodových stien do výšky plnohodnotného 2.NP s doplnením o hmotu ustúpeného podlažia, pričom pôvodná stropná konštrukcia nad 1.NP má zostať zachovaná. Výška hornej hrany atiky ustúpeného podlažia je navrhovaná na úrovni +9,880 m, úroveň pochôdznej strechy nad 2.NP je navrhovaná +6,880 m. Pôdorysne návrh rešpektuje pôvodný pôdorys rodinného domu. PD navrhuje odstrániť časť garáže, ktorá je na úrovni ulice medzi uličnou čiarou a hmotou rodinného domu. Na mieste odstránenej garáže sú navrhnuté dve neprekryté parkovacie miesta s priamym vjazdom z ulice. Zadná časť garáže s pôdorysnými rozmermi 3,887 m x 3,089 m a výškou hornej hrany atiky +4,425 m, umiestnená na úrovni ulice má byť zachovaná a slúžiť ako sklad. Celá existujúca skladová časť, na úrovni 1.NP nachádzajúca sa pod navrhovanou plochou na parkovanie a zachovávanou časťou garáže je navrhovaná na zasypanie, pôvodné obvodové konštrukcie majú slúžiť ako oporné múry bez akýchkoľvek vstupných otvorov do týchto priestorov.

Pôvodná základová doska na úrovni -0,385 má byť perforovaná, aby umožňovala odtok vody z navrhovaného zásypu. Okrem vyššie uvedených úprav sú navrhnuté aj menšie dispozičné úpravy v interieri objektu.

Po zasypaní priestorov pod garážou a sklodom na úrovni 1. NP a odstránení prednej časti garáže na úrovni 2.NP má v zmysle PD dôjsť k celkovému úbytku podlažnej aj zastavanej plochy. PD navrhuje aj redukcii spevnených plôch o cca 27 m<sup>2</sup> za účelom vytvorenia väčšieho podielu prírodnej plochy, a to najmä zúžením existujúcich okapových chodníkov.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 2 PM na pozemku na mieste pôvodnej garáže. Dopravné pripojenie má byť zabezpečené z ulice Červeňova v nadväznosti na existujúci skosený obrubník. Vlastník má vyhradené jedno parkovacie miesto pre občana s ťažkým zdravotným postihnutím (ŤZP) na miestnej komunikácii III. triedy pred riešeným pozemkom (priamo na EČV jeho automobilov). Spolu sú navrhnuté tri parkovacie miesta pre osobné automobily. V zachovanej časti garáže, ktorá už nebude slúžiť na parkovanie, je navrhovaný aj priestor pre parkovanie bicyklov.

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

	Existujúci stav	Návrh
<b>Výmera záujmového územia:</b>	536 m <sup>2</sup>	536 m <sup>2</sup>
<b>Zastavaná plocha:</b>	175,3 m <sup>2</sup>	160,5 m <sup>2</sup>
<b>Podlažná plocha nadzemných podlaží:</b>	<i>neuvadené</i>	<i>neuvadené</i>
- <b>podlažná plocha byt. funkcie:</b>	<i>po prepočte 273 m<sup>2</sup></i>	<i>po prepočte 275,0 m<sup>2</sup></i>
- <b>podlažná plocha nebyt. funkcie:</b> ( <i>podlažné plochy nie sú v PD uvedené</i> )	0	0
<b>Prírodná plocha na teréne</b> (v PD uvádzaná ako zeleň):	270,6 m <sup>2</sup>	303,3 m <sup>2</sup> <i>po prepočte 297,3</i>
<b>Zeleň nad konštrukciami:</b>	0	<i>6 (nezapočítava sa)</i>
<b>Spevnené plochy:</b>	90 m <sup>2</sup>	72,2 m <sup>2</sup>
<b>Počet bytov:</b>	1	1
<b>Počet podlaží PP/NP:</b>	1 / 1 / 1	1 / 2 / 1
<b>Počet parkovacích miest:</b>	neuvadené	3

**Posúdenie navrhovanej zmeny dokončenej 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k. ú. Staré Mesto, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie, územie kompaktného mesta - zóna B, Pamiatková zóna Centrálna mestská oblasť (ďalej len „PZ CMO“)**

#### **Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický **obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať**.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

#### **Väzby na pôvodnú urbanistickú štruktúru:**

- v ostatnom území centra mesta prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje **rešpektovať typický charakter bloku**.

#### **Urbanistická kompozícia a dotváranie obrazu mesta**

- územie kompaktného mesta – zóna B:

- rešpektovať charakteristickú štruktúru územia mestských víl a **rodinnej zástavby** v priestore ulice Fraňa Kráľa, Palisád, Mudroňovej, zóny Slavín;
- nedostavovať existujúce objekty do väčších hmôt, ako sú typické pre okolitú zástavbu.

#### **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.

Z hľadiska intenzity využitia územia, väzieb na pôvodnú urbanistickú štruktúru a z hľadiska urbanistickej kompozície sú konkrétne záväzné regulatívy definované v podrobnejšej územnoplánovacej dokumentácii:

- záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny A4 Mudroňova sever - Palisády**“ (ÚPN-Z) schválený uznesením Mestského zastupiteľstva mestskej časti Staré Mesto č. 13/2007, záväzná časť vyhlásená VZN č. 1/2007 v znení zmien a doplnkov vyhlásených VZN č. 2/2010.

V uvedenom **ÚPN - Z** sú riešené pozemky **súčasťou sektoru č.06-4**.

Charakteristika a limity súčasného stavu: rodinné domy, súčasť pamiatkovej zóny CMO,

- Funkčné využitie: bývanie  
**Navrhovaná zmena dokončenej stavby** – rodinný dom - **súlad**
- Druh stavby: **RD** – rodinný dom  
**Navrhovaná zmena dokončenej stavby** – rodinný dom - **súlad**
- Spôsob zástavby: samostatne stojaci RD  
**Navrhovaná zmena dokončenej stavby** – samostatne stojaci rodinný dom - **súlad**
- Maximálna podlažnosť PP/NP/UP: 1 / 2 / 1  
**Navrhovaná zmena dokončenej stavby** – 1/2/1 – **súlad**  
Definícia podzemného podlažia podľa ÚPN -Z: „*podlažie, ktorého úroveň podlahy alebo jej častí je nižšie ako 800 mm pod najvyšším bodom prilehlého terénu v pásme širokom 5.00 m po obvode stavby*“ – **súlad**

Definícia ustúpeného podlažia podľa ÚPN -Z: *posledné najvyššie položené podlažie v stavbe, ktorého zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho ( predposledného ) podlažia. - súlad*

- Maximálny index zastavanej plochy: 0,30  
**Navrhovaná zmena dokončenej stavby – 0,299 - súlad**
- Minimálny index prírodnej plochy: 0,55  
**Navrhovaná zmena dokončenej stavby – 0,565 - súlad**
- Maximálny index stavebného objemu: 11 m<sup>3</sup>/ m<sup>2</sup>  
**Navrhovaná zmena dokončenej stavby – 8,77 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> – súlad**
- Oplotenie: max. 1 600 mm – pevný plot, priehľadný  
**Navrhovaná zmena dokončenej stavby – na väčšine pozemku zachováva pôvodný stav.**
- Predná stavebná čiara ( PČ ) min. 6 m od UČ – zachováva pôvodný stav
- Zadná stavebná čiara ( ZČ ) podľa regulačného výkresu – zachováva pôvodný stav
- V území vymedzenom uličnou čiarou a prednou stavebnou čiarou musí plocha zelene tvoriť viac ako 50% z tejto plochy.  
**Navrhovaná zmena dokončenej stavby - 50,4 % - súlad**

- **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- predmetné pozemky nie sú v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná zmena dokončenej stavby je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny A4 Mudroňova sever – Palisády.**

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:**

- Rozsah posudzovanej zmeny dokončenej stavby považujeme za maximálne prípustný a tým za ukončený; v budúcnosti **nie je možné** nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre stavby.
- Prípadný prístrešok pre autá a prípadné prekrytie terasy na úrovni strechy nad 2.NP je prípustné zrealizovať len bez plného pevného zastrešenia, nakoľko takéto zastrešenie by spôsobilo nárast zastavanej a podlažnej plochy a tým aj zvýšenie IZP, a tiež prípustného rozsahu podlažnej plochy ustúpeného podlažia (50%).
- Ku kolaudácii stavby bude preukázané, že pôvodné skladové priestory na úrovni 1.NP sú zasypané, neprístupné a nevyužívané a ich obvodové konštrukcie plnia len funkciu oporných múrov.
- Rozsah zelene na pozemku musí byť zrealizovaný min. v rozsahu výkresu „Situácia plôch – jestvujúci vs. navrhovaný stav“ / výkres č. „I“, M 1:250/. V budúcnosti nie je možné zvyšovať podiel spevnených plôch na úkor prírodnej plochy, nakoľko návrh dosahuje len takmer minimálnu požadovanú hodnotu indexu prírodnej plochy.
- Oplotenie do ulice realizovať tak, aby bola zabezpečená jeho priehľadnosť.

- **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
  - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;

- 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, 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** 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.

Vyhradené parkovacie miesto pre ŤZP je akceptovateľné, avšak nemôže byť započítané do nárokov na statickú dopravu, keďže je súčasťou miestnej komunikácie. Dve odstavné stojiská navrhnuté na pozemku stavby považujeme pre pokrytie nárokov na statickú dopravu za dostatočné.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha - potvrdené výkresy:

1. „Situácia plôch – jestvujúci vs. navrhovaný stav“ / výkres č. „I“, M 1:250/.
2. „Rez AA´ a rez BB´ - navrhovaný stav“ /výkres č. 5, M 1:75/.
3. „Pôdorys 1.NP - navrhovaný stav“ /výkres č. 2B, M1:75/.

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

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor