



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Made By Architects s.r.o.

Majakovského 9
811 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **31.07.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 56285/2024-
543433/Syk**

V Bratislave
04.10.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Yurane Group s.r.o., Sabinovská 1093, 821 02 Bratislava, IČO: 50 805 126, v zastúpení Made By Architects s.r.o.
stavba:	Novostavba rodinného domu RDA + RDB, Búdková
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k. ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Búdková ulica
žiadosť doručená dňa:	31.07.2024
druh podanej dokumentácie:	DSP+ DÚR
spracovateľ dokumentácie:	Made By Architects s.r.o., Majakovského 9, 811 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Erik Vajgel autorizovaný architekt 2485AA
dátum spracovania dokumentácie:	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. 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..**

Ku stavbe bolo vydané stanovisko k investičnému zámeru MAGS OUIIC 60424/2022-409018 zo dňa 16.06.2023.

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu dvoch samostatne stojacich rodinných domov - rodinný dom A (RD A), rodinný dom B (RD B), umiestnených vo svahu. Pozemok je prístupný z Búdkovej ulice, aj z ulice Na stráni. Terén k rodinným domom je upravený pomocou oporných múrov a kaskád na parcelách investora. Súčasťou záujmového

územie je aj nezastaviteľné územie o šírke 5 m s existujúcim peším vstupom a oporným múrom, ktorý zostáva zachovaný. Bude slúžiť aj ako prístupová komunikácia k RD A.

Rodinný dom A (SO.01) má dve podzemné podlažia, z toho vnímateľné nad terénom len 1. PP, dve nadzemné podlažia a jedno ustúpené. V rodinnom dome sa nachádzajú dva štvorizbové byty a jeden päťizbový mezonetový byt. Rodinný dom A bude prístupný z Búdkovej ulice. Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad ustúpeným podlažím je + 10,900 m od úrovne podlahy ± 0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 230, 580 m n.m. Bpv.).

Rodinný dom B (SO.02) má dve podzemné podlažia, z toho vnímateľné nad terénom len 1. PP, dve nadzemné podlažia a ustúpené podlažie. V rodinnom dome sa nachádzajú dva štvorizbové byty a jeden päťizbový mezonetový byt. Vjazd do podzemnej garáže je zabezpečený autovýťahom. Rodinný dom B bude prístupný z ulice Na stráni, ktorú bude potrebné predĺžiť - vybudovať až po novostavbu. Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad ustúpeným podlažím je +10,820 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 239,490 m n.m. Bpv.).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava sa navrhuje na pozemku stavby s celkovým počtom 12 parkovacích miest (PM). RD A - 4 PM v garáži, 2 PM na teréne, RD B - 5 PM v garáži, 1 PM na teréne. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z miestnej cesty Búdková (RD A) a z miestnej cesty - predĺženie komunikácie - Na stráni (RD B).

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

	parcely č. xxxxxxxxxx (podľa katastra)	Reparcelizácia	
		RD A (SO.01)	RD B (SO.02)
výmera záujmového územia	1564 m²	793,44 m²	770,56
zastavaná plocha:	465,78	234,81	230,97
zeleň:	756,43	378,68	377,75
spevnené plochy:	341,79	179,95	161,84
počet bytov:	6	3	3
počet podlaží PP/NP:		2/2 + ustúpené	2/2 + ustúpené
počet parkovacích miest:	12	6	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. xxxxxxxxx k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

V danom regulovanom území ÚPN stanovuje nasledovný špecifický informačný kód:

- **kód S:** Záujmová plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN -Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Záujmové pozemky sú 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“).

Záujmové pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx sú v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **sektoru č. 8 - 44/15**, pre ktorý je stanovená nasledujúca regulácia:

Vymedzenie podsektora 8 - 44/15 - 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 zástavby pre funkciu bývania: bytový dom – súčasný stav, rodinný dom samostatne stojaci.

neprípustný spôsob zástavby: provizórne a dočasné objekty, u bytových domov združovanie sekcií bytových domov, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie

stavebná činnosť povolená: údržba, stavebná úprava a prestavba, pre rodinný dom aj novostavba

stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:

minimálna: pre rodinný dom 600 m²,

pre bytový dom sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba

maximálna: pre rodinný dom 1000 m²,

pre bytový dom sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba

index zastavanej plochy: 0,30

index prírodnej plochy: 0,40

maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, 4 nadzemné podlažia pre objekty občianskej vybavenosti, pri oboch typoch zástavby plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie pre rodinné domy aj objekty OV vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované, pre bytové domy sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba

zeleň: spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, 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 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. Výhľadové prepojenie komunikácie Na stráni medzi sektormi 8-44/14, 8-44/15

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;

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN - Z:

Rodinný dom A (SO.01)

- **typologický druh** - rodinný dom samostatne stojaci

- súlad

- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej a prírodnej plochy:**
- | | | |
|--|-----------------------------|---------|
| minimálna pre rodinný dom: 600 m ² | 793,44 m² | - súlad |
| maximálna pre rodinný dom: 1000 m ² | - | - súlad |
- **index zastavanej plochy:** 0,30 **0,30** - súlad
- **index prírodnej plochy:** 0,400 **0,48** - súlad
- **maximálna podlažnosť:**
- pre stavby RD - 2 nadzemné podlažia, ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované - súlad

Rodinný dom B (SO.02)

- **typologický druh** - rodinný dom samostatne stojaci - súlad
- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej a prírodnej plochy:**
- | | | |
|--|-----------------------------|---------|
| minimálna pre rodinný dom: 600 m ² | 770,56 m² | - súlad |
| maximálna pre rodinný dom: 1000 m ² | - | - súlad |
- **index zastavanej plochy:** 0,30 **0,30** - súlad
- **index prírodnej plochy:** 0,400 **0,49** - súlad
- **maximálna podlažnosť:**
- pre stavby RD - 2 nadzemné podlažia, ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované - súlad

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 pre sektor č. 8 – 44/15.

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:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;
- terasa pre autá bude zrealizovaná bez plného zastrešenia; v opačnom prípade príde k nárastu zastavanej a podlažnej plochy a tým k prekročeniu stanoveného IZP a IPP;

z hľadiska dopravného vybavenia:

- Dopravné riešenie - prístup k objektu SO.02 – RD B realizovať v zmysle doplneného výkresu - pripojenie vjazdu na príľahlú cestu v max. šírke 6 m.
- V zmysle § 7 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., stavba musí mať (okrem iného) kapacitne vyhovujúce pripojenie na pozemné komunikácie, ktoré musí svojimi rozmermi, vyhotovením a spôsobom pripojenia vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a bezpečného a plynulého prevádzkovania na príľahlých pozemných komunikáciách. Vzhľadom na to, nevyhnutným predpokladom pripojenia stavebného objektu „SO.02 – RD B“ je **vybudovanie pozemnej komunikácie** - predĺženie - **miestnej cesty Na stráni** k riešenej stavbe RD.

Upozorňujeme

- 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.

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;
 - 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 navrhovanej 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.

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: *A01 – Koordinačná situácia*

RDA (SO 01): *A04 – Pôdorys 2PP, A05 – Pôdorys 1PP, A06 – Pôdorys 1NP, A07 – Pôdorys 2NP, A08 – Pôdorys ustúpeného podlažia, A10 – Rez 1-1, A12 – Pohľad P01*

RDB (SO 02): *A04 – Pôdorys 2PP, A05 – Pôdorys 1PP, A06 – Pôdorys 1NP, A07 – Pôdorys 2NP, A08 – Pôdorys ustúpeného podlažia, A11 – Rez 2-2, A14 – Pohľad P02*

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy: *A01 – Koordinačná situácia*

RDA (SO 01): *A04 – Pôdorys 2PP, A05 – Pôdorys 1PP, A06 – Pôdorys 1NP, A07 – Pôdorys 2NP, A08 – Pôdorys ustúpeného podlažia, A10 – Rez 1-1, A12 – Pohľad P01*

RDB (SO 02): *A04 – Pôdorys 2PP, A05 – Pôdorys 1PP, A06 – Pôdorys 1NP, A07 – Pôdorys 2NP, A08 – Pôdorys ustúpeného podlažia, A11 – Rez 2-2, A14 – Pohľad P02*

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing.arch. Matúš Vallo v.r.
primátor