



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Institute of Consulting, a.s.

Laurinská 3
811 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **04.09.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 57933/2024-
573141/Syk**

V Bratislave
28.10.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	XX, v zastúpení Institute of Consulting, a.s
stavba:	„Dva rodinné domy“ SO.101. Samostatne stojaci rodinný dom - A SO.102. Samostatne stojaci rodinný dom - B SO.202 Vnútroareálová komunikácia a spevnené plochy
pozemky, parc. č., k. ú.:	SO.101. Samostatne stojaci rodinný dom A (XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)* SO.102. Samostatne stojaci rodinný dom B (XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)*
miesto stavby:	Lubinská ulica Bratislava
žiadosť doručená dňa:	04.09.2024
druh podanej dokumentácie:	projektová dokumentácia skutočného realizovania stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Hriň
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Peter Hriň autorizovaný architekt 1477AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2024

**označenie parciel je podľa projektovej dokumentácie spracovanej podľa Geometrického plánu 009/2024*

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

N E 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..

K predmetnému spisu evidujeme nasledovné žiadosti:

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Dňa 07.12.2023 stavebník požiadal o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k dodatočnému povoleniu investičného zámeru: „**Dva rodinné domy**“ **Lubinská ulica Bratislava - SO.101. Samostatne stojaci rodinný dom - A, SO.102. Samostatne stojaci rodinný dom - B**“. Listom zo dňa 26.07.2023 stavebník podal späťvzatie predmetnej žiadosti.

Dňa 06.10.2023 bola na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy doručená opätovná žiadosť o vydanie **záväzného stanoviska** hlavného mesta SR Bratislavy k stavbe: „**Dva rodinné domy**“, k.ú. Staré Mesto. Vzhľadom na to, že zrealizovanú stavbu nebolo možné vyhodnotiť ako súlad s aktuálne platnou územnoplánovacou dokumentáciou, podanie bolo vrátené.

Predložená projektová dokumentácia rieši: stavbu „**Dva rodinné domy**“. Stavba bola zrealizovaná so zmenami voči právoplatnému povoleniu č. 247/37417/2018/STA/Mys/A-23 zo dňa 28.08.2018 právoplatné dňa 31.10.2018 v spojenom územnom a stavebnom konaní, ku ktorému je viazaná projektová dokumentácia spracovaná Ing. arch. Petrom Hriňom z 12/2016 so zmenou z 08/2017 (ďalej len Rozhodnutie). Upozorňujeme, že v rámci tohto konania nebolo doložené súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava.

Stavebný objekt **SO.101. Samostatne stojaci rodinný dom - A**, parc. č. xxxxxx je podľa Rozhodnutia dom s dvomi nadzemnými podlažiami, jedným ustúpeným podlažím a dvomi podzemnými podlažiami, zastrešený plochou strechou. Druhé podzemné podlažie je podľa Rozhodnutia umiestnené tak, aby nebolo vnímateľné nad terénom. Vjazd do garáže je uvažovaný na úrovni 1.PP, vstup pre peších v úrovni 1.NP. V rodinnom dome sú 3 bytové jednotky, výťah, skladové a technické priestory a garáž pre 6 motorových vozidiel. V procese výstavby boli uskutočnené zmeny, ktoré neboli súčasťou vydaného právoplatného stavebného povolenia.

Stavebný objekt **SO.102. Samostatne stojaci rodinný dom - B**, parc. č. xxxxxx je podľa Rozhodnutia riešený ako stavba s dvomi nadzemnými podlažiami, jedným ustúpeným podlažím a jedným podzemným podlažím, zastrešený plochou strechou. Vjazd do garáže a vstup pre peších je v úrovni 1.N.P. Podľa rozhodnutia rodinný dom obsahoval tri bytové jednotky, jeden apartmán, výťah, skladové a technické priestory a garáž pre 5 motorových vozidiel. V procese výstavby boli uskutočnené zmeny, ktoré neboli súčasťou vydaného právoplatného stavebného povolenia.

Predložená projektová dokumentácia skutočného realizovania stavby (z 02/2024 - ďalej len PD-SRS) **rieši:** dodatočné povolenie zrealizovanej stavby „Dva rodinné domy“ objektov

SO 101. Samostatne stojaci rodinný dom - A

Vonkajšie rozmery, pôdorysný tvar a zastavaná plocha sa výrazne nemenia. V projektovej dokumentácii skutočného realizovania stavby sú zohľadnené nasledovné zmeny zrealizovanej stavby.

- dispozičné úpravy, posun nosných aj nenosných priečok
- zmena umiestnenia a rozmerov okenných otvorov - vyvolaných zmenou dispozície
- zmena rozmeru a umiestnenia schodiska
- zmena výťahovej šachty
- **2 PP - vnímateľné nad terénom**

SO.102. Samostatne stojaci rodinný dom - B

Vonkajšie rozmery, pôdorysný tvar a zastavaná plocha sa výrazne nemenia. V projektovej dokumentácii skutočného realizovania stavby sú zohľadnené nasledovné zmeny zrealizovanej stavby.

- dispozičné úpravy, posun nosných aj nenosných priečok,
- zmena umiestnenia a rozmerov okenných otvorov - vyvolaných zmenou dispozície
- zmena rozmeru a umiestnenia schodiska
- zmena výťahovej šachty

SO.202 Vnútroareálová komunikácia a spevnené plochy je účelovou komunikáciou pre obsluhu objektov SO.101 a SO.102 – samostatne stojacích rodinných domov A a B. Objekt

- neprípustný spôsob zástavby: provizórne a dočasné objekty, združovanie sekcií bytových domov, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená: údržba**
- výmera stavebnej parcely: minimálna ani maximálna sa nestanovuje, v sektore je stabilizovaná zástavba
- index zastavanej plochy: 0,30 súčasný stav
- index prírodnej plochy: 0,40 súčasný stav
- podlažnosť: nestanovuje sa, stabilizovaná zástavba
- zeleň: spracovať projekt sadových úprav pozemku, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- doprava a technická infraštruktúra: v území držať rezervu 15x15 m pre umiestnenie meniarne trakčného vedenia trolejbusovej dopravy prístupnej z Lubinskej ulice. Tichá ul. je funkčnej triedy C2 kategórie MO8/40.

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

z hľadiska funkčného využitia:

z priloženej **projektovej dokumentácie** vyplýva, že zmenou stavby zrealizovanou nad rámec stavebného povolenia nedochádza k zmene funkčného využitia (bývanie) a ani k zmene typologického druhu zástavby (rodinný dom). Rodinné domy sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 (podľa ÚPN) a medzi požadovaný typologický druh zástavby pre funkciu bývanie: rodinný dom samostatne stojaci (Územný plán zóny Machnáč; sektor 1-10/8).

Z hľadiska funkcie a typologického druhu stavby je zrealizovaná zmena stavby v súlade s ÚPN a ÚPN – Machnáč.

z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN – Z, na základe vykonaných prepočtov na podklade grafickej časti dokumentácie):

Podľa Rozhodnutia bola stavba „Dva rodinné domy“ umiestnená v dvoch susediacich sektoroch UPN-Z Machnáč. Rodinné domy sú umiestnené v sektore č. 1-10/8 a pozemky k nim prislúchajúce sú situované prevažne v sektore č. 1-10/4.

Rodinný dom A

	plošné bilancie	intenzita využitia				
		Sektor č. 1-10/8	Sektor č. 1-10/4	záujmové územie v sektore č. 1-10/8	regulatívy pre sektor č. 1-10/8 určené v ÚPN - Z	
výmera záujmového územia	847 m ²	557 m ²	290 m ²		600 až 1000 m ²	nesúlاد
zastavaná plocha	253 m ²	253 m ²	x	IZP = 0,45	IZP _{max.} = 0,30	nesúlاد
započítateľná zeleň	488 m ²	202 m ²	283 m ²	KZ = 0,36	KZ _{min.} = 0,55	nesúlاد
Maximálna podlažnosť	2PP - obe vnímateľné nad terénom / 2NP + ustúpené		x		1PP*/ 2NP+ustúpené	nesúlاد

* Podľa UPN-Z Machnáč je prípustné maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované.

Rodinný dom B

	intenzita využitia				

	plošné bilancie	Sektor č. 1-10/8	Sektor č. 1-10/4	záujmové územie v sektore č. 1-10/8	regulatívy pre sektor č. 1-10/8 určené v ÚPN - Z	
výmera záujmového územia	924 m ²	422 m ²	502 m ²		600 až 1000 m ²	nesúlاد
zastavaná plocha	261 m ²	261 m ²	x	IZP = 0,62	IZP _{max.} = 0,30	nesúlاد
započítateľná zeleň	524 m ²	26 m ²	498 m ²	KZ = 0,06	KZ _{min.} = 0,55	nesúlاد
Maximálna podlažnosť	1 PP/ 2NP + ustúpené		x		1PP/ 2NP+ustúpené	súlاد

- IZP - index zastavanej plochy
- KZ - index prírodnej plochy

Predložená zmena dokončenej stavby **nedodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN - Z** pre funkčné využitie územia.

Stavebný objekt SO.101. Samostatne stojaci rodinný dom - A, parc. č. xxxxxx **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s UPN-Z Machnáč.

Stavebný objekt SO.102. Samostatne stojaci rodinný dom - B, parc. č. xxxxxx **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s UPN-Z Machnáč.

ODÔVODNENIE:

Navrhovaný investičný zámer nerešpektuje požiadavky UPN-Z Machnáč okrem iného aj z hľadiska indexu zastavanej plochy.

V navrhovanom investičnom zámere sa bilancuje s parcelami (v sektore č. 1-10/4, ktorý je urbanisticky ukončený), ktoré nie sú súčasťou sektora, v ktorom je možné umiestniť rodinné domy.

Vo výpočtoch OUIC sme uvažovali **len so sektorom č. 1-10/8**, v ktorom sa podľa ÚPN-Z môžu umiestňovať rodinné domy.

Podľa UPN-Z je pri RD prípustné **maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom**, ostatné podzemné podlažia sú neregulované. Stavebný objekt SO.101. Samostatne stojaci rodinný dom - A, parc. č. xxxxx je dom s dvomi nadzemnými podlažiami, jedným ustúpeným podlažím a **dvomi** podzemnými podlažiami. **Nakoľko je na 2.PP umiestnená bytová funkcia, toto podlažie nie je možné zrealizovať tak, aby bolo v plnom rozsahu pod terénom.**

Nakoľko nie je navrhovaná zmena stavby pred dokončením v súlade s ÚPN, hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava sa podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, 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 nevyjadriло a neuplatnilo podmienky z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko je odborným podkladom pre vydanie rozhodnutí v konaniach podľa stavebného zákona a to z hľadiska súladu navrhovanej stavby so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie a UPN-Z. V prípade, ak príslušný stavebný úrad **vyhodnotí splnenie podmienok** pre začatie konania o preskúmaní spôsobilosti stavby na užívanie podľa ustanovenia § 140d Stavebného zákona, orgán územného plánovania týmto záväzným stanoviskom konštatuje použiteľnosť tohto záväzného stanoviska v rozsahu ustanovenom v § 140d ods. 1 písm. c) stavebného zákon i pre takéto konanie.

Čísla parciel uvedených v projektovej dokumentácii a v Katastri nehnuteľností sú rozdielne. Projektová dokumentácia bola spracovaná podľa Geometrického plánu 009/2024, ktorý nebol súčasťou žiadosti. Celková výmera parciel uvedených v Katastri nehnuteľností a celková

výmera parciel uvedená v projektovej dokumentácii je rovnaká: **1771 m²**, rozdiel je len v rozdelení veľkosti parciel a v očíslovaní parciel.

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: 1 x dokumentácia
potvrdené výkresy: č. 01-KS Koordinačná situácia – funkčné plochy

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: č. 01-KS Koordinačná situácia – funkčné plochy
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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