



Váš list  
zo dňa **24.02.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS POD 47720/2022-  
395210**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Katarína Záhorská  
+421 2 59356 610**

V Bratislave  
**21.06.2022**

**VEC:**                    **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	<b>RODINNÝ DOM KRAHULČIA, k.ú. Vinohrady</b>
žiadosť zo dňa:	<b>24.02.2022, doplnená 01.06.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>architektonická štúdia (spracovaná v rozsahu dokumentácie pre územné rozhodnutie)</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>hantabal architekti s.r.o.</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Hantabal Juraj, autorizovaný architekt 1288 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>december 2021, máj 2022</b>

Dňa 16.12.2021 bolo pod č. MAGS POD 67746/21-513948 vydané vrátenie podania, ako odpoveď na žiadosť o stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru: „Krahulčia – rodinný dom“, xxxxxxxx, k. ú. Vinohrady, Bratislava, kde bolo konštatované, že návrh nie je v súlade s ÚPN z dôvodu nedodržania maximálne stanovenej hodnoty indexu podlažnej plochy/IPP a nesplnenia náležitostí potrebných pre posúdenie investičného zámeru a následné vydanie stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy.

Dňa 24.02.2022 bola predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska. K žiadosti je priložená upravená projektová dokumentácia, zohľadňujúca požiadavky uplatnené vo vydanéj písomnosti zo dňa 16.12.2021.

**Aktuálne predložená projektová dokumentácia rieši:** výstavbu rodinného domu, situovaného v svahovitom teréne na pozemku, v novej zástavbe rodinných domov. Poloha a orientácia novostavby je prispôbená terénnym podmienkam, čo vytvára vjazd na pozemok cez vzniknutý dvor/predpolie rodinného domu, ktorý sa spolu na jednej úrovni s 1.PP zarezáva do svahu podopretého opornými múrmi. Rodinný dom s jednou bytovou jednotkou má jedno podzemné a dve nadzemné podlažia. Pôdorys objektu je jednoduchého tvaru s celkovými rozmermi 12,10 x 10,70 m. Zastrešený je plochou strechou s exenzívnou zeleňou a s výškou atiky + 8,800 m od úrovne podlahy 1.NP ± 0,000 m.

Dopravné pripojenie pozemku bude zabezpečené z miestnej cesty Krahulčia ulica. Statická doprava sa navrhuje v celkovom počte 3 parkovacie miesta - 2 státi v garáži a 1 státie na spevnenej ploche.

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

- výmera záujmového územia:	<b>633,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>113,90 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>192,60 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	
na teréne:	<b>404,50 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>114,60 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/2</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok reg. „C“ KN parc.č. xxxxxxxx, k. ú. Vinohrady**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

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

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** rôzne formy zástavby rodinných domov.

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

**Nepripustné:** v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

**Intenzita využitia územia:**

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom ÚPN navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území ÚPN stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **A**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,3	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,20	0,60
				RD - pozemok 500 - 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN 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;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>633,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>113,90</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,18</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,22</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>192,60</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,3</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,3</b>
- započítateľná zeleň:	<b>404,50</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,64</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

- Navrhovaná stavba **dozdržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód A.

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	<b>RODINNÝ DOM KRAHULČIA</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>Krahulčia ulica</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky**:

**z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:**

- 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;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;
- vzhľadom na to, že predmetné územie zasahuje do **ochranného pásma lesov**, je potrebné si vyžiadať stanovisko príslušného orgánu štátnej správy;

**z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy** rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;

**UPOZORNENIE:**

V projektovej dokumentácii je potrebné zosúladiť názov stavby, ktorý sa v jej jednotlivých častiach líši.

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

**Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.

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.

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.3 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: Situácia, M 1:250

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
potvrdené výkresy: Situácia, M 1:250,  
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

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