



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Gergisak, s.r.o.**

Kvetná 1505/4B

900 41 Rovinka

Váš list  
zo dňa 21.01.2023

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 46052/2023-  
142857**

Vybavuje / Linka  
**Ing.arch. Eva Kutišová  
+421 904 592 943**

V Bratislave  
**19.04.2023**

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

Prostredníctvom portálu elektronických služieb mesta Bratislavy bola dňa 21.01.2023 podaná žiadosť o stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru: **Rodinný dom, ulica Vtáčnik**, na pozemku reg. „C“ KN parc. č. **xxxxxxx**, k. ú. **Vinohrady**.

investor:	XX
investičný zámer:	<b>Rodinný dom, ulica Vtáčnik, parc.č. xxxxxxx, k.ú. Vinohrady, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>21.01.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Dušan Mázik, Pri Bielom kríži 5, 831 02 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Dušan Mázik autorizovaný architekt 1025AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>6/2022</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu rodinného domu navrhnutého v svahovitom teréne, ktorý je v súčasnosti nezastavaný. Objekt je navrhovaný s dvomi nadzemnými podlažiami, pričom jednotlivé podlažia sú navzájom posunuté kopírujúc sklon terénu. Vonkajšie rozmery 1.NP sú 9,10 x 13,69 m a 2.NP sú 8,015 x 13,87 m. Zastrešenie domu je plochou strechou s výškou atiky +4,03 m (210,48 m.n.m.). Hlavný vstup do domu je orientovaný na severozápad.

Funkčná náplň objektu: na úrovni 1.NP je situovaný hlavný vstup, zádverie so šatníkom, predsieň s kúpeľňou, pracovňa, obývacia izba otvorená do haly a kuchyne a technické zázemie. Z obytných miestností je východ na terasu s plochou 19,26 m<sup>2</sup>. Cez otvorené schodisko v hale je prístupné 2.NP, kde je rodičovská spálňa s kúpeľňou, dve izby a samostatná kúpeľňa. Zo spálne a haly je prístupná horná terasa s plochou 68,31m<sup>2</sup>. Zadná, horná terasa s výmerou 13,07 m<sup>2</sup> je prístupná z izieb a kúpeľne.

Inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plynovod, elektro - sú vedené v rámci komunikácie pred pozemkom, na pozemku budú vybudované nové prípojky inžinierskych sietí. Inžinierske siete sú verejné okrem vodovodu - vlastník (Falcoton s.r.o., Tichá 45, Bratislava - Staré Mesto 811 02). Dažďové vody budú odvádzané cez dažďové zvody do trativodov ukončených vsakovacou šachtou na vlastnom pozemku. Vykurovanie rodinného domu bude kondenzačným plynovým kotlom so zásobníkom TUV.

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

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

- výmera záujmového územia:	<b>942,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>191,90 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>235,74 m<sup>2</sup></b>
- zeleň	<b>615,20 m<sup>2</sup></b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>
- počet parkovacích miest v garáži/na teréne:	<b>0/3</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné riešenie: Dom je prístupný cez existujúcu komunikáciu - ulica Vtáčnik, v rámci statickej dopravy sú navrhnuté 3 parkovacie miesta na vlastnom pozemku na spevnenej ploche pri rodinnom dome.

**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**  
**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.

**Intenzita využitia územia:**

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

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

**Kód S:** rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN Z), ktorá **obsahuje jej reguláciu**.

Pozemky, prislúchajúce k stavbe sa nachádzajú v území, pre ktorý bol schválený „**Územný plán zóny Podhorský pás**“ č. 22/10 zo dňa 13.6.2006 (ďalej len „ÚPN Z“). Obstarávateľom bola Mestská časť Bratislava-Nové Mesto.

ÚPN Z pre predmetné pozemky stanovuje:

**Funkčné usporiadanie: obytné územie rodinných domov** - územie pozemkov, zastavané objektmi rodinných domov podľa § 43b novely zákona č. 50/76 Zb. – stavebný zákon, ods. 1 písm. b) a ods. 3, alebo je na zastavanie rodinnými domami určené. Celý objekt rodinného domu môže byť využitý aj pre malé školské a zdravotnícke zariadenia (jasle, škôlka, súkromná ambulancia lekára a pod.), s podmienkou zabezpečenia potrebných parkovacích miest na pozemku, prináležiacemu k objektu a s podmienkou, že prevádzkou zariadenia nebude zhoršená kvalita obytného prostredia.

**Priestorové usporiadanie:** regulačnými prvkami priestorového usporiadania – stanovené vo výkrese č. 7 a č. 8 ÚPN Z sú: uličná čiara, hlavná a podružná stavebná čiara a hranica novej zástavby.

**Limity využitia územia:** medznými hodnotami využitia pozemkov:

- maximálny počet nadzemných podlaží,
- maximálny koeficient zastavanej plochy,
- minimálny koeficient voľnej zelenej plochy.

Predmetné pozemky sa nachádzajú v sektore č. 2 – Sliachska, Podkolibská, v priestore 2-0,7. Prípustná je výstavba rodinných domov, maximálne dvojpodlažných, s podkrovím, resp. ustupujúcim podlažím, MKVZP: 0,60 – 0,65.

Kód regul.	Podlažnosť	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
S	2+	102	Málopodlažná bytová zástavba	Rodinný dom	0,20	0,65

*Poznámka:*

- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).*

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k územnoplánovacím dokumentáciám uvádzame:**

**- z hľadiska funkčného využitia:**

vo funkčnom využití územia: obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy (podľa ÚPN) a medzi prípustné spôsoby využitia územia v sektore č.2 - Sliachska, Podkolibská, v priestore 2-0,7 - **obytné územie rodinných domov** (ÚPN-Z Podhorský pás). Z hľadiska funkčného využitia posudzovaného objektu návrh je **v súlade** s ÚPN a ÚPN-Z Podhorský pás;

**- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia**

v ÚPN sú záujmové pozemky súčasťou územia – kód regulácie **S** (územie, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu). Z tohto dôvodu je intenzita využitia záujmového územia posudzovaná podľa regulácie určenej v ÚPN – Z Podhorský pás :

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN-Z
- výmera záujmového územia:	<b>942,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>191,90 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,20</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,20</b>
- započítateľná zeleň:	<b>615,20 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,65</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,65</b>
- podlažnosť:		<b>2</b>	<b>2+</b>

- navrhovaná stavba **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: obytné územia, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, rozvojové územie, regulačný kód **S**.

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

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>Rodinný dom, ulica Vtáčnik, parc.č. xxxxxx, k.ú. Vinohrady, Bratislava</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>ulica Vtáčnik</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- pri oplotení pozemkov je potrebné dodržať maximálnu povolenú výšku plota:
  - a) súvislá nepriehľadná, technicky vytvorená plocha oplotenia môže byť v max. výške 110cm od upraveného terénu zo strany komunikácie alebo zo strany nižšej úrovne terénu,
  - b) v prípade, že oplotenie je súčasťou oporného múru, ktorý je vyšší ako 50 cm súvislá nepriehľadná, technicky vytvorená plocha oplotenia môže byť v max. výške 60 cm od hornej plochy oporného múru

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:**

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:** do projektu na stavebné povolenie je potrebné dopracovať:

- hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd zo spevnených plôch stavby;
- návrh potrebného objemu retenčno-infiltračných zariadení v m<sup>3</sup>;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú (SHMÚ) 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku  $p=0,02$ , trvajúcu 120 min., s intenzitou  $i=80,6$  l.s-1.ha-1 a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii  $k=1$  (v prípade vodonepriepustných povrchov), aby nebol podhodnotený potrebný zachytaný objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Vinohrady, Dúbravka, Karlova Ves, Devín, Lamač, Záhorská Bystrica, Devínska Nová Ves, Vajnory, Rača...). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- spevnené parkovacie plochy pred rodinným domom musia byť vyspádované tak, aby zrážkové vody neodtekali na cudzie pozemky, ani na prístupovú komunikáciu. Dažďové vody musia byť zadržané na pozemku stavebníka odvedením do vsaku, alebo priľahlej zelene;

**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;
- 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;

**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;
- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- v rámci voľnej zelenej plochy pozemku je potrebné na každých 200 m<sup>2</sup> vysadiť jeden strom;
- 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;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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;

**UPOZORNENIE:**

V zmysle Územného plánu zóny Podhorský pás, je na ulici Vtáčnik navrhovaná komunikácia FT D1 (v ÚPN-Z označená ako 2/D1/1.5.1/ab).

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: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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