



č. ÚKaSP-2009/1885-SP/AKN zo dňa 17.10.2010 (právoplatné dňa 30.06.2010); č. Val-1816/2009-ZS/SP zo dňa 20.07.2010 (právoplatné dňa 10.09.2010); Val-479/2011-ZS/KR zo dňa 21.07.2011 (právoplatné dňa 22.08.2011); ZPS/2011/03436/PH/III-3454 zo dňa 12.09.2011 (právoplatné dňa 21.10.2011); ÚKaSP-2011/766-KR/AKN zo dňa 21.10.2011 (právoplatné dňa 14.12.2011).

- Dňa 21.11.2016 bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 44976/16-328256 (ktoré bolo zmenou záväzného stanoviska č. MAGS ORM 39919/09-192474 zo dňa 25.05.2009) k návrhu zmeny umiestnenia a stavebnotechnického riešenia troch rodinných domov D, E a F, pričom ostatných rodinných domov – A, B a C sa zmena netýkala.
- Dňa 14.06.2017 bolo vydané územné rozhodnutie č. 1945/2017/UKSP/POBA-UR-11, (čím bolo nahradené pôvodné územné rozhodnutie č. ÚKaSP-2009/704-KHA-742 zo dňa 13.10.2009), ktorým sa rodinné domy D, E a F umiestnili s novým stavebnotechnickým riešením a situovaním na pozemkoch. Rodinné domy A, B a C zostali bez zmeny.
- Zrealizované stavby rodinných domov D, E a F sú aktuálne s pridelenými súpisnými a popisnými číslami zapísané v katastri nehnuteľností.

Rodinné domy **A, B a C** mali **po vydaní územného rozhodnutia** (stavebné povolenie vydané nebolo) nasledovné plošné bilancie a kapacitné údaje:

	RD A	RD B	RD C
- výmera záujmového územia:	1152,00 m ²	1152,00 m ²	976,00 m ²
- zastavaná plocha:	258,20 m ²	258,20 m ²	224,40 m ²
- podlažná plocha:	452,70 m ²	452,70 m ²	452,70 m ²
- počet bytov:	2	2	2
- počet podlaží PP/NP:	1/2	1/2	1/2
- počet parkovacích státí:	3	3	3

Predmetom aktuálneho návrhu je zmena stavby **rodinných domov A, B a C** v rozsahu: **nové prerozdelenie pozemkov** (zmena geometrického členenia, výmery a tvaru vymedzeného územia pre jednotlivé RD), **nové umiestnenie** a **nové stavebnotechnické riešenie** (zmena tvaru a veľkosti RD, plošných bilancií, spevnených a zelených plôch).

Rodinné domy s označením **A - S001.1**, **B - S001.2** a **C - S001.3** sú osadené do čiastočne svahovitého terénu a v každom je navrhnutá jedna bytová jednotka.

RD A má 5 izieb, jedno nadzemné a jedno ustúpené podlažie s plochou strechou, ktorej atika sa nachádza vo výške + 6,334 m (počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000). Terasy na úrovni 1. NP a spevnená plocha pre odstavenie dvoch osobných áut sú neprekryté. Jedno parkovacie státie je umiestnené v garáži na 1. NP.

Šesťizbový **RD B** má dve nadzemné a jedno podzemné podlažie, ktoré slúži ako garáž pre odstavenie štyroch osobných automobilov. Atika plochej strechy dosahuje úroveň + 7,340 m (počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000). Terasy a spevnené plochy sú neprekryté (okrem jednej, nad ktorou je vysunutý balkón).

RD C s piatimi izbami má dve nadzemné podlažia, ktoré sú zastrešené plochou strechou s atikou vo výške + 7,447 m (počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000). Na úrovni 1. NP je neprekrytá terasa a spevnená plocha, slúžiaca na odstavenie troch automobilov.

Dopravné pripojenie je navrhnuté z ulice Vtáčnik, pričom RD B a RD C budú obsluhované spoločným vjazdom a RD A má jeden samostatný vjazd.



Plošné bilancie a kapacitné údaje navrhovanej zmeny rodinných domov A, B a C, ktoré sú uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

	RD A	RD B	RD C
– výmera záujmového územia:	920,00 m²	1660,00 m²	700,00 m²
– zastavaná plocha:	211,41 m²	248,27 m²	160,78 m²
– podlažná plocha NP:	279,16 m²	333,62 m²	268,40 m²
– zeleň:	605,01m²	1199,70 m²	431,46 m²
– spevnené plochy:	103,58 m²	212,03 m²	107,76 m²
– počet bytov:	1	1	1
– počet podlaží PP/NP:	0/1 + ustúp.	1/2	0/2
– počet parkovacích miest:	3	4	3

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140 a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140 a ods. 3 a ods. 4 § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona 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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“). Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxx, k. ú. Vinohrady stanovuje:**

Funkčné využitie územia:

OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód B

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 požiaru ochranu a civilnú obranu.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú 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 **B**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 400 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600 – 1000 m ²	0,23	0,40
				RD – pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60



Záujmové pozemky 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 záujmový pozemok stanovuje funkčné usporiadanie – **plochy pre individuálnu rekreáciu**. Plochy pre individuálnu rekreáciu sú plochy pozemkov v chatových osadách, určené pre rekreačné aktivity vlastníkov, ktoré sú zastavané chatovými objektmi, alebo sú na zastavanie chatovými objektmi určené. Chatový objekt môže mať maximálne jedno nadzemné podlažie a podkrovie.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov je **základným a zároveň nadradeným** územnoplánovacím dokumentom pre celé územie Bratislavy. Vzhľadom na to, že na predmetnom území je **ÚPN-Z v rozpore s ÚPN**, súlad navrhovanej investičnej činnosti je **posudzovaný iba vo vzťahu k ÚPN**.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

– **z hľadiska funkčného využitia:**

predmetné rodinné domy A, B a C boli pôvodne a sú aj aktuálne navrhnuté na pozemkoch, ktoré sa nachádzajú vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kde bývanie v rodinných domoch patrí do prevládajúceho spôsobu využitia danej funkčnej plochy, čo je v súlade s ÚPN; v území je vybudovaná dopravná a technická vybavenosť;

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

	plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
Rodinný dom A			
– výmera záujmového územia:	920,00 m²		
– zastavaná plocha:	211,41 m²	IZP = 0,23	IZP_{max.} = 0,23
– podlažná plocha (NP):	289,34 m²	IPP = 0,314	IPP_{max.} = 0,40
– započítateľná zeleň:	605,01 m²	KZ = 0,658	KZ_{min.} = 0,40
Rodinný dom B			
– výmera záujmového územia:	1660,00 m²		
– zastavaná plocha:	248,94 m²	IZP = 0,15	IZP_{max.} = 0,15
– podlažná plocha (NP):	333,62 m²	IPP = 0,201	IPP_{max.} = 0,40
– započítateľná zeleň:	1196,70 m²	KZ = 0,721	KZ_{min.} = 0,60
Rodinný dom C			
– výmera záujmového územia:	700,00 m²		
– zastavaná plocha:	160,78 m²	IZP = 0,23	IZP_{max.} = 0,23
– podlažná plocha (NP):	270,27 m²	IPP = 0,386	IPP_{max.} = 0,40
– započítateľná zeleň:	427,57 m²	KZ = 0,611	KZ_{min.} = 0,40

Navrhovaná zmena rodinných domov A, B a C spĺňa požiadavky ÚPN na intenzitu využitia záujmového územia, keďže zohľadňuje stanovené regulatívy podľa ÚPN, pričom index zastavanej plochy pri všetkých troch stavbách dosahuje maximálne prípustnú hodnotu príslušného regulatívu intenzity využitia stanovenú záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie.



Navrhovaná zmena stavebnotechnického riešenia a umiestnenia rodinných domov **A - SO01.1**, **B - SO01.2** a **C - SO01.3** 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

so zmenou územného rozhodnutia pre stavbu pod názvom:	„Residence Valley – Koliba Vtáčnik – Zmena II“
na pozemkoch reg. C-KN parc. č.:	XX
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	ulica Tupého

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- vzhľadom na to, že navrhovanou zmenou sa dosahujú maximálne prípustné hodnoty indexov zastavanej plochy pri všetkých troch rodinných domoch, je nutné vo všetkých nadchádzajúcich stupňoch povoľovania predmetných stavieb **overiť a dodržať výmery zastavanej plochy**, uvedené vo výsledkoch posúdenia tohto záväzného stanoviska; z toho dôvodu terasy na úrovni 1. NP zostanú nezastrešené;
- pozemky vo vlastníctve investorov, bezprostredne susediace so záujmovým územím (vymedzeným pre jednotlivé RD) – spadajú do funkčnej plochy **územia prírodnej zelene, les, ostatné lesné pozemky**, č. funkcie **1001** a zároveň do **územia v záujme štátnej ochrany prírody**; tieto pozemky **nie je možné využívať pre iné účely**, ako je to stanovené v záväznej časti ÚPN, napríklad na rekreáciu (ako spôsob možného využitia lesných pozemkov je to uvedené v predloženej projektovej dokumentácii), ktorá nepatrí do žiadneho zo stanovených spôsobov využitia tejto funkčnej plochy;
- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené komunikácie, chodníky, spevnené plochy a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;

z hľadiska technickej infraštruktúry:

- nakladanie s dažďovými vodami zo striech a spevnených plôch žiadame vyriešiť tak, aby nestekali na okolité pozemky, ale boli infiltrované na pozemku investora;

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:

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame 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 zadrživacej 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, znížiť množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

UPOZORNENIA:

V projektovej dokumentácii sú v niektorých plošných výmerách menšie rozdiely oproti overovacím prepočtom, ale to nemá vplyv na celkové vyhodnotenie, pričom upravené výmery sú uvedené vo výsledkoch posúdenia tohto záväzného stanoviska. Prvé podzemné podlažie rodinného domu B je podzemným podlažím v zmysle ÚPN, ale nebolo overené, či spĺňa definíciu podzemného podlažia podľa STN 73 4301 Bytové budovy.

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti, ktoré sa vzťahuje k zmene rodinných domov A, B a C, **je zmenou a zároveň neoddeliteľnou súčasťou záväzného stanoviska** hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS ORM 39919/09-192474 zo dňa 25.05.2009 (ktoré sa týkalo stavby rodinných domov A, B, C, D, E a F) a č. MAGS OUIK 44976/16-328256 zo dňa 21.11.2016 (ktoré sa týkalo zmeny stavby rodinných domov D, E a F).

Projektová dokumentácia (časť architektúra a doprava) zostane uložená v spise.

Prílohy:

- potvrdené výkresy ako neoddeliteľná príloha k záväznému stanovisku: 1x situácia, 1x situácia-porovnanie, 3x pôdorysy 1. NP, 3x rezy, 3x pohľady
- vrátenie žiadateľovi: 1x Projekt požiarnej bezpečnosti stavby

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
Magistrát – ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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