



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Mgr. Tomáš Kríž
Nejedlého 3394/20
841 02 Bratislava

Váš list
zo dňa **26.03.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 50297/2024-
187593**

Vybavuje / Linka
**Ing. Dagmar Mosná
+421 904 590 415**

V Bratislave
06.05.2024

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

investor:	VINARI s.r.o., Trnavská cesta 74/A, 821 02 Bratislava v zastúpení Mgr. Tomáš Kríž
investičný zámer:	„Prístup k rodinnému domu“, k. ú. Vajnory, Bratislava
žiadosť zo dňa:	26.03.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	MODIOR architects and engineers s.r.o., Rybničná 40/F, 831 06 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Milan Škorupa, autorizovaný architekt 1804 AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2024

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu účelovej verejnej cesty, ktorá bude slúžiť ako prístup k existujúcemu rodinnému domu, na Príjazdnej ul. č. 13185/9, na pozemkoch parc. č. 2733/1, 2733/2, 2942/52 a 1698, k. ú. Vajnory. Šírka účelovej cesty je 4 m s jednostranným chodníkom pre peších šírky 1,50 m, ktorý je od cesty výškovo oddelený. Vjazd z obojsmernej ulice Príjazdnej je šírky 6 metrov, celková dĺžka trasy príjazdovej cesty je 76,56 m. Cestná komunikácia a chodník sa delí na časť, ktorá je na pozemku investora a na časť, ktorá je mimo pozemku investora. Všetky vjazdy na okolité pozemky budú zachované. Odvedenie dažďových vôd z povrchu cesty zabezpečí jeden uličný vpust a jeden líniový žlab popri riešenom rodinnom dome. V súčasnosti je na časti pozemku parc. č. 2733/1 od Príjazdnej ul. asfaltová cesta a ďalej neudržiavaná a nespevnená plocha.

Členenie stavby na stavebné objekty:

- SO 01 Účelová verejná cesta mimo pozemku investora, plocha = 228,46 m², kryt asfalt
- SO 02 Účelová verejná cesta na pozemku investora, plocha = 53,43 m², kryt asfalt
- SO 03 Chodník mimo pozemku investora, plocha = 79,22 m², kryt betónová dlažba
- SO 04 Chodník na pozemku investora, plocha = 23,07 m², kryt betónová dlažba
- SO 05 Spevnená plocha s parkovacími miestami, plocha = 118,07 m², kryt betónová dlažba
- SO 06 Dažďová kanalizácia a vsakovací objekt
- SO 07 Ochrana kábla UPC

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

- celková plocha účelovej verejnej cesty: **281,89 m²**
- plocha chodníka: **102,29 m²**

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- spevnená plocha s parkovacími miestami pri RD: **118,07 m²**

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.

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 parc. č. 2733/1, 2733/2, 2942/52 a 1698, k. ú. Vajnory, ÚPN stanovuje:**

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130, stabilizované územie** (časť parc. č. 2733/1 a pozemok parc. č. 2733/2 a 2942/52);
- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, rozvojové územie, regulačný kód C** (pozemok parc. č. 1698);
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy** (časť pozemku parc. č. 2733/1).

Funkčné využitie územia:

- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státi a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Funkčné využitie 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 požiaru 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.

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 vonkajšie mesto** - regulačný kód **C**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600-1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD – pozemky 300 – 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

Funkčné využitie územia:

- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
- vo funkčnom využití územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130 patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti;
- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia;
- Navrhovaná líniová dopravná stavba **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):
 - navrhovaná líniová dopravná stavba je trasovaná od existujúcej miestnej komunikácie Príjazdnej ul., ktorá pokračuje po existujúcej asfaltovej ceste a ďalej len po rastlom teréne bez existujúceho spevnenia k rodinnému domu. So zreteľom na existujúci stav v území a charakter predmetného územia konštatujeme, že líniová stavba navrhovanou mierou zásahu rešpektuje kritéria stabilizovaného územia v zmysle metodiky ÚPN. **Z hľadiska intenzity využitia územia je investičný zámer v súlade s ÚPN.**

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:	„Prístup k rodinnému domu“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	2733/1, 2733/2, 2942/52 a 1698
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	Príjazdná ul.

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:

- v záujmovej lokalite evidujeme viacero významných trás inžinierskych sietí (napr.: vodovod a plynovod), vrátane ich ochranných pásiem, ktoré je potrebné v území rešpektovať a pred začatím zemných prác požadujeme trasy presne zmerať, vytýčiť a vykonať príslušné opatrenia;
- upozorňujeme, že časť predmetných pozemkov je súčasťou riešeného územia, v ktorom Mestská časť Bratislava – Vajnory obstaráva „Územný plán zóny Šuty“;
- uvádzame, že záujmová lokalita spadá do ochranného pásma letísk a heliportov;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

do ďalšieho stupňa PD požadujeme:

- v súhrnnej technickej správe doplniť tabuľku odpadov, ktoré vzniknú počas realizácie líniovej dopravnej stavby (druh, kategória odpadu, odhadované množstvo, spôsob nakladania s odpadom a pod.);
- doplniť hydrotechnický výpočet množstva zrážkových vôd zo spevnenej plochy vozovky a návrh potrebného objemu vsakovacieho zariadenia;
- pri výpočtoch použiť aktualizovanú intenzitu dažďa pre danú lokalitu;

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;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

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.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 2 x dokumentácia
potvrdený výkres č.: C3 - Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Vajnory
potvrdený výkres č.: C3 - Koordinačná situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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