



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**E-Projects s.r.o.**  
Svätoplukova 30  
821 08 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 51191/2024-  
383002/Zah**

V Bratislave  
**07.06.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

investor:	<b>E – Projects s.r.o., Svätoplukova 30, 821 08 Bratislava.</b>
investičný zámer:	<b>RODINNÝ DOM S DVOMI BYTOVÝMI JEDNOTKAMI</b>
pozemky, parc. č., k.ú.:	<b>1685, 1686; k.ú. Záhorská Bystrica</b>
miesto stavby:	<b>Prídavková ulica</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>16.04.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ADESCOM s.r.o., Pasienkova 1471, 900 41 Rovinka</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Michal Smolec autorizovaný architekt 1707 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2024</b>

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 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 v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

ako príslušný orgán územného plánovania

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

*K investičnému zámeru: „RODINNÝ DOM S DVOMA BYTOVÝMI JEDNOTKAMI“, k.ú. Záhorská Bystrica, Bratislava, bolo dňa 21.11.2023 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUIK 58204/2023-570473. Posudzovaná bola dokumentácia: investičný zámer – architektonická štúdia, s dátumom spracovania 09/2023, zodpovedný projektant: Ing. arch. Michal Smolec, autorizovaný architekt 1707 AA.*

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** výstavbu rodinného domu s dvoma bytovými jednotkami na Prídavkovej ulici v Záhorskej Bystrici. Objekt je osadený v teréne a je riešený ako dvojpodlažný so suterénom. Pôdorys je jednoduchého obdĺžnikového tvaru s celkovými rozmermi 12,00 x 28,00 m. Dom je prestrešený plochou strechou s výškou atiky na kóte + 6,850 m nad úrovňou podlahy 1.NP na kóte ± 0,000 m.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:**

Dopravný prístup je navrhnutý z Prídavkovej ulice vjazdom pre osobné vozidlá šírky 5,4 m. Statická doprava je riešená 3 stojiskami v garáži a 3 stojiskami na spevnenej ploche na pozemku stavby.

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

- výmera záujmového územia:	<b>1 638,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>329,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>668,20 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>985,00 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>324,00 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>2</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/2</b>
- počet parkovacích miest:	<b>6</b>

**Posúdenie navrhovanej 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. 1685, 1686, k.ú. xxx**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

**Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

- 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 <b>návrh</b>	rozmedzie intenzity využitia vo FP
- výmera záujmového územia:	<b>1 638,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>329,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,20</b>	<b>IZP = 0,10~0,25</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>668,20</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,41</b>	<b>IPP = 0,20~0,50</b>
- započítateľná zeleň:	<b>985,00</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,60</b>	

- ukazovatele intenzity využitia v rámci stabilizovaného územia boli vypočítané z vybranej vzorky pozemkov nachádzajúcich sa v bezprostrednej blízkosti navrhovaného rodinného domu v predmetnej funkčnej ploche; z predložených prepočtov vybraných pozemkov je zrejmé, že navrhovaný rodinný dom vo vzťahu k riešenému územiu dosahuje porovnateľné hodnoty ako pozemky v predmetnom území;

**Predložená navrhovaná stavba je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.**

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 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 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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
- 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;
- 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.

**Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica** vyjadrením číslo MU ZB - 664/2288/2024/JAL zo dňa 09.05.2024 vyjadrila súhlas s predmetnou stavbou RODINNÝ DOM S DVOMI BYTOVÝMI JEDNOTKAMI a zároveň uplatnila tieto podmienky:

- spevnené plochy žiadame riešiť ako povrchy priepustné pre dažďové vody;
- dažďové vody je potrebné likvidovať na pozemku investora využitím retencie alebo vsakovaním;
- k odvádzaniu vôd do potoku je potrebný súhlas správcu;

**UPOZORNENIE:**

Upozorňujeme, že časť riešeného územia sa nachádza v ochrannom pásme lesa.

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.

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.

V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

**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.

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. 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Zastavovací plán, M 1:333

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica  
potvrdené výkresy: Zastavovací plán, M 1:333  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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