



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**MT Inžiniering, s.r.o.**

Kapicova 7  
851 01 Bratislava

Váš list  
zo dňa **07.10.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 59633/2024-  
615436/Zsi**

V Bratislave  
**27.11.2024**

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

stavebník:	XX XXXXX, MT Inžiniering, s.r.o.
stavba:	„Rodinný dom Vila R+R“
pozemky reg. C-KN, parc. č., k. ú.:	XXXXXX, XXXXXX, k. ú. Vinohrady
miesto stavby:	Tupého
žiadosť doručená dňa:	07.10.2024
typ konania podľa stavebného zákona uvedený v žiadosti:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projektová dokumentácie pre územné konanie
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Juraj Antal autorizovaný architekt 2117AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2021

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**S Ú H L A S Í**

**so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 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 vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu rodinného domu (RD) s tromi bytovými jednotkami, ktorý je situovaný vo výrazne svahovitom teréne. Stavba má jedno podzemné, dve nadzemné a jedno ustúpené podlažie. Atika dvojúrovňovej plochej strechy dosahuje na najvyššom, t. j. ustúpenom podlaží výšku + 9,900 m (počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000, čo zodpovedá nadmorskej výške + 184,30 m n. m. B.p.v.). RD má na podzemnom podlaží garáž a skladové priestory. Na každom nadzemnom podlaží je jedna bytová jednotka: na 1. NP je štvorizbový, na 2. NP je päťizbový a na ustúpenom podlaží je dvojizbový byt. Svahovitý terén je pomocou oporných múrov upravený do viacerých úrovní tak, že dva spodné byty majú prístup k vlastnej neprekrytej terase. Najvyšší byt má terasy na streche 2. NP.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Požiadavky na statickú dopravu budú zabezpečené 6-timi parkovacími státiami v garáži na 1. PP stavby, ktorá je prostredníctvom vjazdu s maximálnou šírkou 6,0 m dopravne napojená na ulicu Tupého.

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

- výmera záujmového územia:	<b>732,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>201,31 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>502,83 m<sup>2</sup></b>
- voľná zelená plocha:	<b>439,26 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy (vrátane oporných múrov):	<b>91,43 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>3</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>1/2+ ustúpené</b>
počet parkovacích miest:	<b>6</b>

**Posúdenie návrhu 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. xxxxxx, xxxxxx, k. ú. Vinohrady**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

**OBYTNÉ ÚZEMIA – málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, rozvojové územie**, informačný kód **S**

**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.

**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. Predmetná rozvojová plocha s **informačným kódom S** je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa, ktorá **obsahuje jej reguláciu**.

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Podhorský pás**“ (ďalej ako „ÚPN-Z“), schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 22/10 zo dňa 13.06.2006, vyhlásený VZN č. 2/2006 v znení zmien a doplnkov. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je mestská časť Bratislava-Nové Mesto.

**ÚPN-Z pre predmetné územie stanovuje nasledovnú reguláciu:**

**Obytné územie rodinných domov**

**Funkčné usporiadanie:** Obytné územie rodinných domov je 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:** Nové objekty v riešenom území musia byť umiestňované a povoľované v rámci plochy vymedzenej na pozemkoch regulačnými prvkami priestorového usporiadania: a) uličná čiara, b) hlavná stavebná čiara, c) podružná stavebná čiara, d) hranica možnej zástavby pozemku.

**Limity využitia územia:**

- a) maximálny počet nadzemných podlaží je **2\***
- b) maximálny koeficient zastavanej plochy je **0,3**
- c) minimálny koeficient voľnej zelenej plochy je **0,6**

\*Do počtu podlaží (maximálna podlažnosť) nie je zahrnuté podkrovie, povala a posledné ustupujúce podlažie (STN 73 43 01, body 2.19, 2.20 a bod 4.1.7 písm. a, b).

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN-Z uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
  - podľa ÚPN: vo funkčnej ploche (FP) – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria stavby rodinných domov medzi prevládajúci spôsob využitia FP;
  - podľa ÚPN-Z: vo funkčnom usporiadaní – obytné územia rodinných domov – ide o plochy zastavané, alebo určené na zastavanie rodinnými domami;
  - z hľadiska funkčného využitia je navrhovaný rodinný dom v súlade s ÚPN aj s ÚPN-Z;
- **z hľadiska priestorového usporiadania:**
  - podľa ÚPN-Z: pôdorys stavby neprekračuje hlavnú stavebnú čiaru, uličnú čiaru, ani podružnú stavebnú čiaru; hranica možnej zástavby nie je dodržaná iba v miestach, kde je podľa ÚPN-Z navrhnutá hustejšia parcelácia pozemkov;
  - z hľadiska priestorového usporiadania je návrh v súlade s ÚPN-Z;
- **z hľadiska intenzity/limitov využitia záujmového územia** – podľa ÚPN-Z, ktoré obsahuje podrobnejšiu reguláciu (na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy podľa ÚPN-Z
- počet nadzemných podlaží:	<b>2 + ustúpené</b>	<b>maximálne 2 + ustúpené</b>
- koeficient zastavanej plochy (KZP):	<b>0,28</b>	<b>maximálne 0,3</b>
- koeficient voľnej zelenej plochy KVZP):	<b>0,6</b>	<b>minimálne 0,6</b>
- navrhovaná stavba rešpektuje požadované regulatívy podľa ÚPN-Z a z hľadiska intenzity využitia územia je v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou, pričom voľná zelená plocha má plochu s minimálne prípustnou výmerou.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu 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 č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

**z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia:**

- navrhovaná stavba je z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku podľa stanovených regulatívov ÚPN-Z na hranici minimálne prípustného rozsahu voľnej zelenej plochy, čo znamená, že akýkoľvek zásah do navrhovanej výmery zelene (napr. rozširovaním spevnenej plochy, prístavbou RD a pod.) by bol v rozpore s ÚPN-Z;

**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:
  - 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.

**Mestská časť Bratislava-Nové Mesto** sa k predmetnej stavbe v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. **nevyjadрила**.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia žiadne podmienky.**

**UPOZORNENIA:**

Severovýchodným cípom záujmového územia prechádza trasa verejného vodovodu.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre 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 dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

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: Prehľad plôch, Podzemné podlažie, 1. nadzemné podlažie, Ustupené podlažie, Severovýchodný pohľad, Východný pohľad

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto + potvrdené výkresy  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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