



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **04.10.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 60025/2024-
627546/Zsi**

V Bratislave
04.12.2024

VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	XX v zastúpení XXXXXXXXXXXXXXX
stavba:	„Rodinný dom W1“
pozemky reg. C-KN, parc. č., k. ú.:	XXXXXXXXXX, XXXX, XXXX, XXXXXXXXXXX, XX - XX, k. ú. Vinohrady
miesto stavby:	Jeséniova
žiadosť doručená dňa:	04.10.2024
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Sebastian Nagy autorizovaný architekt 1719AA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2023

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 návrh rodinného domu (RD) s dvomi bytovými jednotkami, ktorý je situovaný vo výrazne svahovitom teréne. Má jednoduchý obdĺžnikový pôdorys s jedným podzemným, dvomi nadzemnými a jedným ustúpeným podlažím. Atika dvojúrovňovej plochej strechy bude na ustúpenom podlaží dosahovať úroveň + 9,850 m (počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000, čo zodpovedá nadmorskej výške + 251,60 m n. m. B.p.v.). RD poskytne priestor pre dva štvorzbové mezonetové byty, pričom byt č. 01 zaberá celé 1. NP a časť 2. NP a byt č. 02 zaberá časť 2. NP a celé ustúpené podlažie. Hlavný vstup do RD je na 1. PP, odkiaľ sa prostredníctvom spoločného schodiska vstupuje na 1. NP do bytu č. 01 a na 2. NP do bytu č. 02 a súčasne sa dá výťahom vystúpiť na každom podlaží. Byt č. 01 má na úrovni 1.NP nekrytú terasu.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Požiadavky na statickú dopravu sú zabezpečené v garáži na 1. PP pre štyri automobily a v rámci pozemkov záujmového územia na spevnených pásoch pre jedno auto. Vjazd na záujmové územie je navrhnutý z ulice Jeséniova a má šírku 5,0 m (bez smerových oblúkov).

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

- výmera záujmového územia:	*606,00 m²
- zastavaná plocha:	142,40 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	339,83 m²
- zeleň na teréne:	312,30 m²
- spevnené plochy:	56,30 m²
- počet bytov:	2
- počet podlaží PP/NP:	1/2 + ustúpené
- počet parkovacích miest:	5

* Pre bilancovanie a vyhodnotenie súladu s územnoplánovacou dokumentáciou sa počíta s výmerou **511,00 m²**, t. j. s plochou tých pozemkov, ktoré spadajú do príslušného územného celku (viď. posúdenie návrhu vo vzťahu k ÚPN a ÚPN-Z).

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. xxxxxxx, xxx, xxxx, xxxxxxx, xx - xx, 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 ÚPN novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území ÚPN stanovuje pre reguláciu územia informačný kód **S** – rozvojová a stabilizovaná plocha 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 Koliba - Stráže**“ (ďalej ako „ÚPN-Z“), vyhlásený VZN č. 7/1996 zo dňa 26. 11. 1996 v znení zmien a doplnkov. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je mestská časť Bratislava-Nové Mesto, ktorá zároveň obstaráva aktualizáciu tejto územnoplánovacej dokumentácie „**Územný plán zóny Koliba – Stráže 2020**“.

ÚPN-Z pre záujmové územie stanovuje:

Funkčné usporiadanie:

1. **Plochy s obytnou funkciou – rodinné domy** – sú plochy pozemkov zastavané objektami rodinných (a bytových domov), alebo sú na zastavanie určené.
2. **Plochy verejnej zelene** sú časti územia, ktoré nie sú určené na zastavanie.

Limity využitia územia pre územný celok (ÚC) G4:

a) maximálny koeficient zastavanej plochy: **0,3**

Priestorové usporiadanie:

a) uličná čiara, b) stavebná čiara, c) hranica zástavby (možné ohraničenie pôdorysu novonavrhaných objektov na ploche pozemku); prekročenie tejto hranice je možné iba v prípadoch stanovených vo vyhláske č. 83/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (pozn.: aktuálne je v platnosti vyhláska č. 532/2002 Zb. z.).

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

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - podľa ÚPN – vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy;
 - podľa ÚPN-Z – vo funkčnom usporiadaní územia: plochy s obytnou funkciou – rodinné domy – sú pozemky určené na zastavanie rodinnými domami; do plochy verejnej zelene (na súkromnom pozemku) zasahuje časť spevnených pásov na parkovanie, čo možno považovať za prípustné;
 - predložený návrh RD je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN a ÚPN-Z;
- **z hľadiska priestorového usporiadania:** navrhovaná stavba RD svojou nadzemnou časťou nepresahuje uličnú čiaru ani hranicu zástavby; za stavebnú čiaru (v príslušnom výkrese č. 2a je označená ako orientačná) presahuje zastrešený vjazd do garáže (z oboch strán zakrytý upraveným terénom) a nadväzujúce oporné múry, čo možno považovať za prípustné;
- **z hľadiska intenzity/limitov využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN-Z na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	pošné bilancie	limity využitia záujmové územie - návrh	limity využitia regulatívy určené ÚPN-Z
- výmera záujmového územia (v ÚC G4):	*511,00 m²		
- počet nadzemných podlaží:	2+ustúpené	3 (vrát. ustúpeného)	max. 3
- zastavaná plocha:	139,74 m²	KZP = 0,273	KZP_{max.} = 0,3
<ul style="list-style-type: none"> • * plocha záujmového územia o výmere 606,00 m² sa rozprestiera zväčša v ÚC G4, s čiastočným presahom do ÚC E1 a do verejnej zelene; pre vyhodnotenie súladu návrhu s ÚPN-Z sa počíta iba s pozemkami a ich časťami, ktoré spadajú do ÚC G4 a tie majú celkovú výmeru 511,00 m²; • hodnota zastavanej plochy je uvedená podľa našich prepočtov, pričom plocha oporných múrov do nej nie je započítaná; • predložený návrh stavby rešpektuje hodnoty záväzných limitov využitia územia definovaných v ÚPN-Z. 			

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 a Územného plánu zóny Koliba - Stráže 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 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 podložia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia 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 prostredníctvom elektronickej komunikácie zo dňa 18.10.2024 oznámila, že v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. sa k predmetnej PD nebude vyjadrovať.

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, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- Dopravné pripojenie na nadradenú cestnú sieť (vjazd) žiadame riešiť v maximálnej šírke 6 m **vrátane smerových oblúkov.**

UPOZORNENIA:

V prípade, že súčasťou stavby je pripojenie komunikácie, zriadenie nového vjazdu, resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydané 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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: Koordinačná situácia, Pôdorys 1. PP, 1. NP, Pôdorys 2.NP, U. NP, Pohľady P1, P2, P3, P4

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

S pozdravom

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