



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa 11.11.2024

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 61486/2024-
619945/Kuch**

V Bratislave
17.12.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

| | |
|---------------------------------|--|
| stavebník: | ALPHA CAPITAL SK, a.s., Jelačičova 8, 821 08 Bratislava, v zastúpení xxxxxxxxxxxxxxxx |
| stavba: | Rodinný dom |
| pozemky, parc. č., k. ú.: | xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx; k. ú. Záhorská Bystrica |
| miesto stavby: | ul. Strmý vršok |
| žiadosť doručená dňa: | 11.11.2024 |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre stavebné povolenie |
| zodpovedný projektant: | Ing. arch. Andrej Drgoňa autorizovaný architekt 1735AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 08/2024 |

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 samostatne stojaceho rodinného domu s 1PP a 1NP. Objekt má tvar obdĺžnika s celkovými pôdorysnými rozmermi 18,4 x 20,3 m. Rodinný dom je prestrešený plochou strechou s výškou atiky +4,98 m. Zámer pojednáva aj o stavbe záhradného domčeka, ktorý má 1 NP, nepravidelný tvar s celkovými pôdorysnými rozmermi 5,251 x 17,800 m a prestrešený je plochou strechou s výškou atiky +3,34 m.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je zabezpečená na vlastnom pozemku v podzemnej garáži pre 4 vozidlá. Dopravný prístup je riešený z ulice Strmý vršok.

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

výmera záujmového územia:

2 039,00 m²

zastavaná plocha (RD + záhradný domček):

523,58 m²

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

| | |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| podlažná plocha nadzemných podlaží: | 523,58 m² |
| zeleň: | |
| na teréne: | 1 116,20 m² |
| spevnené plochy: | 388,22 m² |
| počet bytov: | 1 |
| počet podlaží PP/NP: | 1/1 |
| počet parkovacích miest: | 4 |

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 parc. č. xxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, k. ú. Záhorská Bystrica**, 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.

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:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Predložený návrh stavby 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): **pri stabilizovaných územiach**

| | plošné bilancie | intenzita využitia záujmové územie návrh | Rozmedzie intenzity využitia vo funkčnej plochy |
|-----------------------------|-------------------------------|--|---|
| - výmera záujmového územia: | 2039,00 m² | | |
| - zastavaná plocha: | 523,58 m² | IZP= 0,26 | 0,13 - 0,38 |
| - podlažná plocha (NP): | 523,58 m² | IPP= 0,26 | |
| - započítateľná zeleň: | 1 116,20 m² | KZ= 0,55 | |

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** – z rozmedzia intenzity zastavanej plochy vo funkčnej ploche je zrejmé, že v území sú odlišnosti v zastavaných plochách jednotlivých rodinných domov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom. Dosahované indexy intenzity využitia územia stavby vo vzťahu k riešenému územiu dosahujú porovnateľnú hodnotu ako objekty vo funkčnej ploche. Navrhovaný zámer považujeme z hmotovo-priestorového hľadiska za hranične akceptovateľný.

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:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;
- pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešeniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia, by došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy a tým k nárastu výsledného IZP a IPP;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- dažďové vody je potrebné v maximálnej miere zadržiavať v území kombináciou vhodných retenčných a vsakovacích zariadení. Na základe hydrogeologického prieskumu navrhnuť vhodné retenčno-infiltračné zariadenia podložené hydrotechnickými výpočtami;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 50-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p = 0,02$, s intenzitou $i = 80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$, trvajúcu 120 min., a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k = 1$ (v prípade vodonepriepustných povrchov), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre privalovú zrážku (pre lokality Záhorská Bystrica, Dúbravka, Karlova Ves, Devín, Devínska Nová Ves, Lamač, Vinohrady, Rača, Vajnory). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré sú sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným súdom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ.
- Vzhľadom na prudké svahovité územie je potrebné venovať odvádzaniu zrážkových vôd zvýšenú pozornosť a navrhnuť také vodozadržné opatrenia, aby zrážkové vody neodtekali na cudzie pozemky.

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.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

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.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom lesa a riešeným územím prechádza v zmysle ÚPN verejnoprospešná stavba VT2 – dobudovanie systému záchytných priekop na ochranu zástavby pred privalovými vodami zo svahu.

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.

V prípade, že stavebník 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.

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 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.

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, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:200
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.

hlavný architekt