

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list  
zo dňa **24.11.2024**Naše poradové číslo  
**MAGS OUIC 45777/2024-  
9577/Zsi**V Bratislave  
**17.01.2025****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	XX v zastúpení xxxxxxxxxxxxxxxx
stavba:	<b>„Rodinný dom W2“</b>
pozemky reg. C-KN, parc. č., k. ú.:	XX <b>xxx, k. ú. Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>Jeséniova</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>24.11.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Sebastian Nagy autorizovaný architekt 1719AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2023</b>

**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 tromi 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 + 9,950 m (počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000, čo zodpovedá nadmorskej výške + 258,73 m n. m. B.p.v.). RD poskytne priestor pre tri byty: byt č. 01 na 1. PP je 3-izbový, byt č. 02 na 1. NP je 4-izbový a mezonetový byt č. 03 na 2. NP a ustúpenom podlaží je 5-izbový. Hlavný vstup do RD je na 2. NP, odkiaľ sa prostredníctvom spoločného schodiska vstupuje do bytov.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Požiadavky na statickú dopravu sú zabezpečené v garáži pre 6 áut a na spevnenej ploche pre 1 auto. Garáž má vjazd na úrovni 2. NP a prostredníctvom zakladača je možné zaparkovať autá aj na 1. NP. Pozemok je dopravne sprístupnený cez vjazd so šírkou 6,0 m z ulice Pod Vachmajstrom, ktorej predĺženie bolo predmetom stavebného povolenia.

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

- výmera záujmového územia:	<b>*922,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>212,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>528,40 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>490,10 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>89,90 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>3</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/2 + ustúpené</b>
- počet parkovacích miest:	<b>7</b>

\* Pre bilancovanie a vyhodnotenie súladu s územnoplánovacou dokumentáciou sa počíta s výmerou **792,00 m<sup>2</sup>**, 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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:**

**Plochy s obytňou funkciou – rodinné domy** – sú plochy pozemkov zastavané objektami rodinných (a bytových domov), alebo sú na zastavanie určené.

**Limity využitia územia pre územný celok (ÚC) G4:**

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

b) maximálna podlažnosť: **3**

**Priestorové usporiadanie:**

a) uličná čiara, b) stavebná čiara, c) hranica zástavby (možné ohraničenie pôdorysu novonavrhovaných 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;
- predložený návrh RD je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN a ÚPN-Z;

– **z hľadiska priestorového usporiadania** (podľa metodiky ÚPN-Z): navrhovaná stavba RD nepresahuje za regulačné prvky priestorového usporiadania;

– **z hľadiska intenzity/limitov využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN-Z na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	limity využitia záujmové územie - návrh	limity využitia regulatívy určené ÚPN-Z
- výmera záujmového územia (v ÚC G4):	<b>*792,00 m<sup>2</sup></b>		
- počet nadzemných podlaží:	<b>2+ustúpené</b>	<b>3</b> (vrát. ustúpeného)	<b>max. 3</b>
- zastavaná plocha:	<b>212,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZP = 0,268</b>	<b>KZP<sub>max.</sub> = 0,3</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• * plocha záujmového územia o výmere 922,00 m<sup>2</sup> sa rozprestiera zväčša v ÚC G4, s čiastočným presahom do ÚC E1; 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 792,00 m<sup>2</sup>;</li> <li>• hodnota zastavanej plochy je uvedená bez plochy oporných múrov;</li> <li>• predložený návrh stavby rešpektuje hodnoty záväzných limitov využitia územia definovaných v ÚPN-Z.</li> </ul>			

**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 zadržiavacej schopnosti podlažia;

- o zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- o 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 25.11.2024 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:**

- Parkovacie miesto č. 7 (parkovacie miesto pre návštevy) žiadame umiestniť pred garáž tak, aby bol prístupný cez vjazd v maximálnej šírke 6 m cez sklopený obrubník.

#### **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