



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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č.: xxxxxxxxxxxx v k.ú. Záhorská Bystrica, je stanovené funkčné využitie územia:

- **obytné územie** - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

#### **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 požiaru ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

#### **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. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu pre **vonkajšie mesto**.

Parcely sú súčasťou územia, pre ktoré je definovaný informačný **kód S**: rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN-Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre predmetné územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č.: xxxxxxxxxxxx v k.ú. Záhorská Bystrica, bol schválený **Územný plán zóny - Krče**. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica.

ÚPN-Z Krče pre záujmové územie stanovuje nasledovnú reguláciu:

Predmetné pozemky sú súčasťou sektoru **H1**, blok **h1z**:

Záväzná výstavba izolovaných a radových rodinných domov, maximálne dvojpodlažných s podkrovím, resp. ustupujúcim podlažím.

Pre uvedené pozemky je záväzná nasledovná regulácia:

spôsob zastavania – izolované a radové rodinné domy  
 maximálna výška zástavby – 9,5  
 počet podzemných podlaží – 1 (čiastočné podpivničenie)  
 maximálny počet nadzemných podlaží – 2  
 počet ustupujúcich podlaží – 1

maximálny koeficient zastavanej plochy (IZP) – 0,25  
 maximálny index podlažných plôch (IPP) – 0,625  
 maximálny koeficient stavebného objemu – 1,875  
 minimálny koeficient voľnej zelenej plochy (KZ) – 0,50

### **Hodnotenie**

Navrhovaný rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami a druhý rodinný dom s tromi bytovými jednotkami osadené na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx v k.ú. Záhorská Bystrica sa nachádzajú vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, kde sú v prevládajúcej miere rôzne zástavby rodinných domov v územiach slúžiacich pre bývanie v rodinných domoch. Objekty svojou funkciou, podlažnosťou, maximálnou výškou objektu, zastavanou plochou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenarušajú charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia.

### **Rodinné domy spĺňajú reguláciu podľa Územného plánu zóny Krče v sektore H1, blok h1<sub>2</sub>:**

spôsob zastavania – izolované a radové rodinné domy	(návrh – 2 izolované RD)
maximálna výška zástavby + 9,5m	(návrh + 7,1m)
počet podzemných podlaží – 1 (čiastočné podpivničenie)	(návrh – žiadne)
maximálny počet nadzemných podlaží – 2	(návrh – 2)
počet ustupujúcich podlaží – 1	(návrh – žiadne)
maximálny koeficient zastavanej plochy (IZP) – 0,25	(návrh – 0,24)
maximálny index podlažných plôch (IPP) – 0,625	(návrh – 0,49)
maximálny koeficient stavebného objemu – 1,875	(návrh – 1,818)
minimálny koeficient voľnej zelenej plochy (KZ) – 0,50	(návrh – 0,68)

Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Krče.

## **Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	„ZÓNA 2 RODINNÝCH DOMOV“
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	ulica Antona Floreka

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom

### **z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

## **Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním, alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

### **UPOZORNENIE**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR 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 nadobudne 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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.3 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Príloha:** potvrdená situácia

**Co:** MČ Bratislava – Záhorská Bystrica, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIIC/archív, ODI