



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

PRESS & BURG Consulting, s.r.o.

Begóniová 13
821 07 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 51556/2024-
427010/Kuch**

V Bratislave
24.06.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | xx, v zastúpení PRESS & BURG Consulting, s.r.o. |
| investičný zámer: | Rodinný dom PRAKTIK 1991/Z1 |
| pozemok, parc. č., k.ú.: | xxx; k.ú. Devínska Nová Ves |
| miesto stavby: | ul. 1. mája |
| žiadosť doručená dňa: | 23.04.2024 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | zlúčené územné a stavebné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre stavebné povolenie |
| zodpovedný projektant: | Ing. Pavel Timár , autorizovaný stavebný inžinier 3177*Z*4-1 Ing. arch. Erika Szabóová, autorizovaný architekt 1803AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 11/2022 – projekt pre stavebné povolenie 04/2023 – koordinačná situácia |

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 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 v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov **záväzné stanovisko** podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
ako príslušný orgán územného plánovania

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu samostatne stojaceho rodinného domu s 2 nadzemnými podlažiami, bez podpiwničenia. K rodinnému domu je pristavaná dvojgaráž. Objekt má nepravidelný tvar s celkovými rozmermi 14, 575 x 12,070 m. Rodinný dom je prestrešený sedlovou strechou so sklonom 30° a dvojgaráž je prestrešená plochou strechou. Existujúca stavba rodinného domu na pozemku bude odstránená v prospech novostavby.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je navrhnutá dvomi stojiskami v garáži a jedným stojiskom na spevnenej ploche na pozemku. Dopravný prístup je riešený z miestnej cesty ul. 1. mája.

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

| | |
|---------------------------------------|---|
| - výmera záujmového územia: | 326,00 m² |
| - zastavaná plocha: | 144,24 m² |
| - podlažná plocha nadzemných podlaží: | neuvedené (* 244,72 m²) |
| - zeleň: | |
| na teréne: | 148,04 m² |
| - spevnené plochy: | 33,72 m² |
| - počet podlaží PP/NP: | 0/2 |
| - počet parkovacích miest: | 3 |

*na základe vlastného výpočtu z údajov uvedených v projektovej dokumentácii

Posúdenie predloženého zámeru 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. xxx, k.ú. Devínska Nová Ves**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIE, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

Intenzita využitia územia:

Pozemok je 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:

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia územia. Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa údajov uvedených v predloženej projektovej dokumentácii): **pri stabilizovaných územiach**

| | plošné bilancie | intenzita využitia- záujmové územie návrh |
|-----------------------------|-----------------------------|--|
| - výmera záujmového územia: | 326,00 m² | |
| - zastavaná plocha: | 144,24 m² | IZP = 0,44 |
| - započítateľná zeleň: | 148,04 m² | KZ = 0,45 |

Na základe vlastných prepočtov z údajov uvedených v projektovej dokumentácii predstavuje podlažná plocha 244, 72 m² a IPP je 0,75.

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný.** V danom území prevažujú stavby so zastavanou plochou od 130 do 202 m², pričom priemerná zastavanosť v území je 0,44. Zámer je akceptovateľný, nakoľko svojím hmotovo-priestorovým riešením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby .

Predložená zmena dokončenej stavby je v súlade s Územným plánom 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 Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- 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 verejného dopravného vybavenia:

- vjazd na pozemok riešiť v max. šírke 6 m a prejazd cez chodníkové teleso miestnej cesty riešiť s absolútnou prednosťou nemotorových účastníkov cestnej premávky so zachovaním úrovne kontinuálneho chodníka v jednej nivelete bez výškových zmien (debarierizácia verejného priestoru);

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 predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Devínska Nová Ves** nevyjadrila v zmysle §31f ods. 6 zákona č.377/1990 Zb.

UPOZORNENIE:

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.

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.

V prípade, že investor 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.

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: Koordinačná situácia, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:200
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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