



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

A.S.PROJEKT-ing., s.r.o.

Horská 11
831 52 Bratislava

Váš list
zo dňa 27.09.2024

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 58945/2024-
598692/Zsi**

V Bratislave
19.11.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

| | |
|-------------------------------------|--|
| stavebník: | Samuel Stolár, Obchodná 35, 811 06 Bratislava v zastúpení A.S.PROJEKT-ing., s.r.o. |
| stavba: | „Rodinný dom HA“ |
| pozemky reg. C-KN, parc. č., k. ú.: | 4411/4, 21 - 26, k. ú. Vinohrady |
| miesto stavby: | Strážna |
| žiadosť doručená dňa: | 27.09.2024 |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre stavebné povolenie |
| zodpovedný projektant: | Ing. Ivan Tonhauzer, PhD. autorizovaný stavebný inžinier 2943*A1 |
| dátum spracovania dokumentácie: | 03/2024 |

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 návrh dvoch stavebných objektov:

- **SO 01 Rodinný dom (RD)** – navrhovaný RD s jednou bytovou jednotkou je situovaný vo svahovitom teréne, má obdĺžnikový pôdorys a jedno podzemné a dve nadzemné podlažia. Atika plochej strechy bude dosahovať úroveň + 7,320 m (počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000, čo zodpovedá nadmorskej výške + 251,50 m n. m. B.p.v.). RD poskytne priestor pre kuchyňu spojenú s jedálňou, 5 izieb, 4 kúpeľne, šatník, komoru, technickú miestnosť, sklad, fitness so saunou a pre garáž na 1. PP. Z nekrutej terasy na 1. NP je prístupný bazén rozmerov 3,30 m x 12,30 m, ktorého dno sa nachádza na kóte – 1,58 m.
- **SO 02 Prístupová komunikácia a napojenie na ulicu Strážna (PK)** – zabezpečuje dopravný prístup k navrhovanému RD. Komunikácia má šírku 3,0 m a dĺžku 17,129 m – počítanú od napojenia na Strážnu ulicu po spevnenú plochu pred RD. Táto spevnená plocha vytvára priestor pre vjazd do garáže a prístup k chodníku a zároveň umožňuje prípadné pokračovanie komunikácie do vnútra príľahlého územia.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava pre tri automobily je zabezpečená v garáži na 1. PP, odkiaľ sa vychádza na navrhovanú prístupovú komunikáciu a ďalej na ulicu Strážna.

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

| | SO 01 – RD | SO 02 – PK |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - výmera záujmového územia: | 944,00 m ² | 174,00 m ² |
| - zastavaná plocha: | 170,00 m ² | - |
| - podlažná plocha nadzemných podlaží: | 340,00 m ² | - |
| - zeleň na teréne: | 638,10 m ² | 78,20 m ² |
| - spevnené plochy: | 136,60 m ² | 95,80 m ² |
| o z toho plocha bazéna: | 35,00 m ² | - |
| o z toho oporné múry: | 13,60 m ² | - |
| - počet bytov: | 1 | - |
| - počet podlaží PP/NP: | 1/2 | - |
| - počet parkovacích miest: | 3 | - |

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. 4411/4, 21 - 26, 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 obytňou funkciou – rodinné domy** – sú plochy pozemkov zastavané objektami rodinných (a bytových domov), alebo sú na zastavanie určené.

Limity využitia územia:

- a) maximálny koeficient zastavanej plochy: **0,2**
- 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 vyhláške č. *83/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (*o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu – pozn.: aktuálne vyhl. č. 532/2002 Zb. z.).

2. Plochy komunikácií – sú plochy súčasných miestnych komunikácií a tie časti územia, ktoré sú určené na stavby pre dopravu - t. j. na výstavbu obslužných komunikácií a verejných parkovacích plôch, komunikácií s tmenou dopravou, peších komunikácií a priestranstiev a sprievodnej zelene.

3. Plochy verejnej zelene – sú časti územia, ktoré nie sú určené na zastavanie.

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 a zariadenia a vedenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy;
- podľa ÚPN-Z – vo funkčnom usporiadaní (FU) územia:
 - plochy s obytnou funkciou sú pozemky určené na zastavanie rodinnými domami;
 - plochy komunikácií sú určené na stavby pre dopravu; cez pozemok stavebníka prechádza trasa navrhovanej komunikácie, ktorá má dopravne sprístupňovať vnútro územia; existujúca komunikácia (Strážna ulica) však bola zrealizovaná v odlišnej trase a to tak, že na pozemok stavebníka nezasahuje a prechádza pod ním; z toho dôvodu je PK (SO 02) navrhnutá na ploche komunikácií (obslužné komunikácie, pešie komunikácie a priestranstvá) takým spôsobom, že RD dopravne napája na existujúcu ulicu Strážna, zároveň počíta s pokračovaním komunikácie do vnútra územia a súčasne sa ponecháva dostatočná územná rezerva pre trasu komunikácie podľa ÚPN-Z; do trasy komunikácie podľa ÚPN-Z zasahuje bazén, ktorý môže byť z toho dôvodu iba stavbou dočasnou; (v tejto súvislosti poznamenávame, že komunikácia v zmysle ÚPN-Z spolu s existujúcou cestou by bola duplicitným riešením a pripravovaná zmena/aktualizácia ÚPN-Z s touto alternatívou už nepočíta);
 - plochy verejnej zelene, ktoré nie sú určené na zastavanie sa nachádzajú v príkrom svahu na pozemku stavebníka a z toho dôvodu je táto nezastavaná zelená plocha oddelená od cesty oporným múrom s oplatením;
- predložený návrh RD (SO 01) a PK (SO 02) je z hľadiska funkčného využitia **v súlade** s ÚPN a ÚPN-Z, pričom objekt SO 02 má v súlade s ÚPN-Z potenciál prepojiť ulicu Strážna s vnútornou časťou územia;

– **z hľadiska priestorového usporiadania:** navrhovaná stavba RD svojou nadzemnou časťou nepresahuje uličnú ani stavebnú čiaru; prekračuje iba hranicu zástavby, tzn. „*možné ohraničenie pôdorysu novonavrhovaných objektov na ploche pozemku*“ s tým, že všeobecné technické požiadavky na výstavbu z hľadiska minimálnej vzdialenosti od hranice pozemku porušené nie sú;

– **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: | 944,00 m² | | |
| – počet nadzemných podlaží: | 2 | 2 | max. 3 |
| – zastavaná plocha: | 170,00 m² | IPP = 0,179 | KZP_{max.} = 0,2 |
| – voľná zelená plocha: | *550,40 m² | - | - |
| – zeleň nad podzemnou konštrukciou: | *87,00 m² | - | - |

- predložený návrh stavby rešpektuje hodnoty záväzných limitov využitia územia definovaných v ÚPN-Z; *hodnoty zelených plôch (rozdelené na voľnú zelenú plochu

a zelenú plochu nad podzemnou konštrukciou) boli prepočítané a tieto spresnené hodnoty sú uvedené v tabuľke;

- intenzita využitia pozemkov s navrhovanou prístupovou komunikáciou (ktorá má v súlade s ÚPN-Z potenciál prepojiť ulicu Strážna s vnútornou časťou územia), nie je vyhodnocovaná, keďže ÚPN-Z pre zelené a spevnené plochy regulatívy neurčuje;

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 urbanisticko-architektonického riešenia:

- do trasy navrhovanej komunikácie podľa ÚPN-Z zasahuje stavba bazéna a z toho dôvodu žiadame, aby bol povolený ako dočasná stavba (minimálne do zmeny/aktualizácie ÚPN-Z);

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 podlažia;
 - 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, znížiť 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 02.10.2024 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:

- V zmysle Územného plánu zóny Koliba - Stráže, cez predmetné pozemky prechádza cesta funkčnej triedy C2 kategórie MO8/40 – žiadame rešpektovať územnú rezervu a v jej koridore neumiestňovať stavebné objekty.
- 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 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: Situácia – súlad s ÚPZ, Pôdorys 1. PP, Pôdorys 1. NP, Rezy A-A a B-B, Pohľady severný, južný, Situácia (objekt SO 02)

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

S pozdravom

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