



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **14.11.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 45575/2025-
9893/Kut**

V Bratislave
15.01.2025

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	R+S Service s.r.o., Košická 58, 82108 Bratislava, v zastúpení miestor s.r.o.
stavba:	Bytový dom Kramáre
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxx a xxxxxx; k.ú. Vinohrady
miesto stavby:	Ulica Pražská
žiadosť doručená dňa:	14.11.2024
druh podanej dokumentácie:	v zmysle § 40c ods. 4 zákona o územnom plánovaní 200/2022 Z.z.
spracovateľ dokumentácie:	miestor s.r.o.
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Juraj Stieranka autorizovaný architekt 2523AA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2024, doplnenie 02.12.2024

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 bytového domu osadenej na vrchnej časti svahovitého pozemku prístupnom priamo z Pražskej ulice.

Objekt nepravidelného obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 14,20 m x 20,05 m má 2 podzemné podlažia, 3 plnohodnotné nadzemné podlažia a ustúpené podlažie. V objekte je umiestnených 5 bytových jednotiek. Vchod do objektu je situovaný v úrovni prvého nadzemného podlažia, prístupný z existujúceho terénneho schodiska. Parkovanie je riešené v podzemnej garáži nachádzajúcej sa v druhom podzemnom podlaží, ktorú spája s bytovou časťou objektu jedno technické podlažie v úrovni prvého podzemného podlažia.

Na úrovni 1.NP je vstupný priestor a 3-izbový byt s prístupom na exteriérovú terasu. Na úrovni 2.NP sú dva 3-izbové byty s výstupom na balkón alebo exteriérovú terasu. Na úrovni 3.NP sú umiestnené 2 bytové jednotky, jeden 3-izbový byt s výstupom na exteriérovú terasu a jeden 4-izbový mezonetový byt, ktorý má nočnú časť na úrovni 3.NP a dennú časť umiestnenú

v ustúpenom podlaží s výstupom na strešnú terasu. Všetky podlažia sú sprístupnené spoločným komunikačným jadrom – schodiskom s výťahom. Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 3.NP je +9,48 m a nad ustúpeným 4.NP je +12,33 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 217,93 m n.m. Bpv.)

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Súčasťou dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 9 PM. V podzemnej garáži sa navrhuje 9 PM. Vjazd do objektu je navrhovaný v úrovni 2.PP - podlahy podzemnej garáže priamo z ulice Pražská

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

výmera záujmového územia:	751,00 m ²
výmera bilančnej plochy pozemku v zmysle ÚPN-Z:	588,00 m ²
zastavaná plocha:	235,70 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	654,52 m ²
zeleň:	
na teréne:	211,12 m ² (*MAG – 204,10 m ²)
nad podzemnými konštrukciami	
plocha 16,60 m ² hr. sub. 2 m, koef.0,9, :	14,94 m ²
započítateľná zeleň:	219,42 m ² (*MAG – 219,04 m ²)
počet bytov:	5
počet podlaží PP/NP:	2/3+ ustúpené
počet parkovacích miest:	9

(*poznámka: údaj bol upravený na základe prepočtu – súčet plôch zelene – výkres Situácia -Plošné bilancie 04)

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 a xxxxxx; k.ú. Vinohrady**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie, kód S,**

Kód S: Plocha je súčasťou územia, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Jelšová**“ schválený uznesením Mestského zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 07/17, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 10/2023 (ďalej len „ÚPN Z“).

Podrobné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využitia jednotlivých pozemkov, ktoré sú územnými jednotkami zonálnej dokumentácie, sa nachádzajú v grafickej časti (výkres č. 5 a 6) a v tabuľkách Regulačných blokov I-VIII, ktoré tvoria súčasť záväznej časti.

V uvedenom ÚPN-Z sú záujmové pozemky **súčasťou Urbanistického bloku VII/B, pozemku P008.**

ÚPN Z pre predmetné pozemky stanovuje:

Funkčné usporiadanie: hlavná funkcia pozemku – bývanie, typologický druh – bytový dom s pozemkom o výmere min. 500 m² - „Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie, ktorej najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie, v súlade s ods. 2), § 43b stavebného zákona.“

Závazná intenzita zastavania územia je vyjadrená podrobnými regulatívmi **priestorového usporiadania** vzťahujúcimi sa na stavebný pozemok – súbor parciel, ktorými sú:

- Urbanistický blok, pozemok (súbor parciel), maximálna podlažnosť, uličná čiara, záväzná pevná stavebná čiara, záväzná neprekročiteľná stavebná čiara, index zastavaných plôch - IZP, index podlažných plôch - IPP, koeficient zelene – KZ, index prírodnej plochy – min. 20% z KZ.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN Z uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

• vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria bytové domy do 4NP medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy; z hľadiska ÚPN a bytové domy s pozemkom o výmere min. 500 m² predstavujú hlavnú funkciu pozemku z hľadiska ÚPN-Z. Navrhovaná stavba je **z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN a ÚPN-Z.**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

(podľa urbanistického bloku VII/B, pozemku P00)

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatív. určené v ÚPN-Z
		návrh	
- výmera záujmového územia:	588,00 m ²		
- zastavaná plocha:	235,70 m ²	IZP = 0,40	IZP_{max.} = 0,40
- podlažná plocha:	654,52 m ²	IPP = 1,11	IPP_{max.} = 1,40
- maximálny počet podz. podlaží		2	2
- maximálny počet nadz. podlaží:		3,5	3,5
- započítateľná zeleň:	219,04 m ²	KZ=0,37	KZ_{min.} =0,30

• navrhovaná stavba z hľadiska intenzity využitia pozemku **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN-Z.**

- **z hľadiska dopravného vybavenia:**

V zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, predmetné pozemky v k. ú. Vinohrady nie sú v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.

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 Jelšová.

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, znalostí 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:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;

- 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, 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 – Nové Mesto** nevyjadřila 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, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- Nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Bytový dom Kramáre“ je stavebný objekt SO 203 Rekonštrukcia chodníka pozdĺž ulice Pražská, ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je v rajóne potenciálne nestabilných území a zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

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 - Celková, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy: Situácia - Celková, M 1:200
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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