



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **16.12.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 46535/2025-
45344/Kov**

V Bratislave
05.02.2025

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	XX
stavba:	RD TRNÁVKA_BECKOVSKÁ_BRATISLAVA
pozemky, parc. č., k. ú.:	XXXXXXXX, XXXXXXXXXXX, XXXXXXXX; k.ú. Trnávka
miesto stavby:	Beckovská
žiadosť doručená dňa:	16.12.2024
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	MODARCH s.r.o., Cyprichova 2487/76, 831 53 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Juraj Stieranka autorizovaný architekt 2523AA
dátum spracovania dokumentácie:	6/2024

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 rodinného domu na mieste staršieho domu a garáže, ktoré budú odstránené. Stavba sa nachádza na rovinatom pozemku prístupnom priamo z Beckovskej ulice. Objekt nepravidelného pôdorysu s max. rozmermi 18,06 x 16,60 m má navrhnuté v časti pôdorysu 1 nadzemné podlažie a v druhej časti 2 nadzemné podlažia. V objekte je umiestnená 1 bytová jednotka. Prízemná časť objektu je zastrešená plochou strechou, výška atiky nad 1. NP je +3,310 m. Dvojpodlažná časť je zastrešená vyššie položenou sedlovou strechou s výškou hrebeňa +7,755 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu. Prízemie s otvorenou dispozíciou obsahuje dennú zónu s obývacou izbou, jedálňou a kuchyňou, ateliér a dvojgaráž. Na poschodí sú 3 spálne s príslušenstvom. Nosnú konštrukciu domu tvoria železobetónové obvodové steny so zateplením a železobetónové konštrukcie stropov a sedlovej strechy s krytinou z falcovaného plechu.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: pre objekt rodinného domu budú vybudované 4 parkovacie miesta – 2 v garáži a 2 v exteriéri na pozemku stavebníka pred garážou. Dopravné

pripojenie bude zabezpečené z Beckovskej ulice vjazdom max. šírky 6,50 m. Vjazd je navrhnutý dvomi rovnobežnými posuvnými bránami, ktoré umožňujú po zasunutí jednej z nich šírku vjazdu max. 3 m. Medzi nimi je stĺp šírky 0,5 m.

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

výmera záujmového územia:	843,00 m²
zastavaná plocha:	221,40 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	313,70 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	313,70 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	0,00 m²
zeleň:	
na teréne:	548,92 m² (MAGS – 521,90 m ²)
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m:	0,00 m²
započítateľná zeleň:	548,92 m² (MAGS – 521,90 m ²)
spevnené plochy:	72,69 m² (MAGS – 99,70 m ²)
počet bytov:	1
počet podlaží PP/NP:	0/2
počet parkovacích miest:	4

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. xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, k. ú. Trnávka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú 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 vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní územia je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni. 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:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
 - Predložený návrh stavby rodinného domu je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	rozmedzie intenzity využitia vo FP -uličná zástavba
- výmera záujmového územia:	843,00 m²		
- zastavaná plocha:	221,40 m²	IZP = 0,26	IZP = 0,14 - 0,49
- podlažná plocha (NP):	313,70 m²	IPP = 0,37	IPP = 0,21 - 0,85
- započítateľná zeleň:	521,90 m²*	KZ = 0,62	KZ = 0,44 - 0,83

*zeleň je počítaná na základe našich prepočtov

- nakoľko funkčnú plochu tvorí z architektonicko-urbanistického pohľadu nesúrodá zástavba samostatne stojacich a radových domov a iných objektov na pozemkoch rôznych veľkostí, z hľadiska súladu s územným plánom bola posúdená len uličná zástavba na Beckovskej ulici. (Slowackého ulicu tvorí intenzívna zástavba radových rodinných domov na menších pozemkoch, z vedľajšej ulice medzi Piesočnou a Vietnamskou ulicou sú spolu s rodinnými domami prístupné aj dve menšie prízemné prevádzky občianskej vybavenosti, ktoré svojou polohou na hranici chodníka spolu s plným oplotením narúšajú charakter obytnej zástavby);
 - Zástavbu na Beckovskej ulici tvoria samostatne stojace rodinné domy – dvojpodlažné so sedlovou alebo plochou strechou, staršie typy podkrovných domov s valbovou strechou, zmodernizované staršie domy a jeden moderný dom s plochými strechami v dvoch výškových úrovniach. Je predpoklad, že viaceré domy prejdú modernizáciou;
 - Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že aj v rámci zástavby Beckovskej ulice sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom. Je to spôsobené najmä tým, že domy, ktoré prešli rekonštrukciou, majú väčší objem ako pôvodná zástavba;
 - z hľadiska urbánneho kontextu navrhovaná stavba dopĺňa a neprevyšuje svojou výškou existujúcu zástavbu susedných rodinných domov.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciiach zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. Navrhovaná stavba svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby a rešpektuje založenú uličnú čiaru.

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.

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 dopravného vybavenia:

- z dôvodu bezpečnosti a ochrany chodcov a cyklistov požadujeme riešiť vjazd na pozemok v maximálnej šírke 6,5 m;
- vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility za účelom preferencie chodcov žiadame vjazd realizovať cez nábehový obrubník a s bezbariérovou úpravou jestvujúceho chodníka, t.j. plocha vjazdu do areálu bude realizovaná v rovnakej nivelete ako chodník.

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 podložia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia 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 – Ružinov** nevyjadrila 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 si neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia žiadne podmienky.

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celej funkčnej plochy. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej zmeny dokončenej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov. Beckovská ulica sa nachádza v trase navrhovaného optického kábla.

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.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:250 – výkres č. 01

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:250 – výkres č. 01
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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