



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

XX,

APLAN s.r.o

Dlhé Diely II 9/B

841 04 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo

MAGS OUIČ 60895/24_45228/25-

90872/Tot

V Bratislave

20.02.2025

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	XX, v zastúpení APLAN s.r.o.
stavba:	Viladomy Vrakunská
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxx, xxxx, xxxxxx, xxxxxx; k. ú. Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Vrakunská ul.
žiadosť doručená dňa:	12.12.2024 na MČ PB
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	APLAN spol. s r. o., Dlhé Diely II 9/B, 841 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Gabriel Brogyanyi autorizovaný architekt 0439 AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2024

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 dvoch samostatne stojacich rodinných domov na stavebných pozemkoch parc. č. xxxx, xxxx, xxxxxx, xxxxxx s prístupom z Vrakunskej ulice. V každom z rodinných domov sú navrhované tri bytové jednotky. Rodinné domy sú dispozične zrkadlovo otočené. Prístup na 2. NP je cez exteriérovú pavlač, z ľahkej ocelevej konštrukcie. V úrovni 1. NP je bytová jednotka č. 1 dispozične pozostávajúca z miestnosti vstupu, obývacej izby, kuchyne, špajzy, chodby, dvoch kúpeľní, dvoch izieb. V úrovni 2. NP budú bytové jednotky č. 2 a č. 3, prístupné z pavlače, z toho každá s interiérovým schodiskom na úroveň ustúpeného podlažia a každá s terasou v úrovni ustúpeného podlažia. Bytová jednotka č. 2, v úrovni 2. NP, dispozične pozostáva z miestnosti vstupu, obývacej izby, kuchyne, špajzy, WC, schodiska a v úrovni ustúpeného podlažia

EMAIL

info@bratislava.sk

IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk

dispozične pozostáva z kúpeľne, izby a terasy. Bytová jednotka č. 3, v úrovni 2. NP, dispozične pozostáva z miestnosti chodby, izby, obývacej izby, kuchyne, kúpeľne, schodiska a v úrovni ustúpeného podlažia dispozične pozostáva z kúpeľne, izby a terasy.

Každý objekt bude obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 9,20 m x 13,40 m, s pavlačou a exteriérovým schodiskom. Každý objekt bude zastrešený dvojúrovňovou plochou strechou, nad 2. NP čiastočne pochôdznu s výškou atiky +6,30 m a s výškou zábradlia +7,12 m a nad ustúpeným podlažím s výškou atiky +9,24 m, počítané od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 133,50 m n.m. Bpv.).

Na stavebných pozemkoch sa nachádzajú existujúce objekty záhradnej chatky a plechovej budy, ktoré budú odstránené.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 9 PM. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z miestnej cesty Vrakunská vjazdom šírky 6 m.

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

výmera záujmového územia (2 RD):	1241,00 m²	
zastavaná plocha (2 RD):	242,06 m²	(podľa MAG: 286,78 m ²)
podlažná plocha nadzemných podlaží (2 RD):	577,00 m²	(podľa MAG: 637,90 m ²)
zeleň (2 RD):	647,00 m²	(podľa MAG: 588,92 m ²)
spevnené plochy (2 RD):	352,00 m²	
počet bytov (2 RD):	3+3	
počet podlaží PP/NP:	0/2+ ustúpené	
počet parkovacích miest (2 RD):	9	

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. xxxxx, xxxx, xxxxxx, xxxxxx, k. ú. Podunajské Biskupice**, 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 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. V dotváraní území 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť 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. Navrhovaný zámer v území funkčnej plochy navyšuje podiel bývania, čím rešpektuje minimálny podiel funkcie bývania v danej funkčnej ploche.

- Predložený investičný zámer je v súlade s funkčným využitím č. 102 v zmysle ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri stabilizovaných územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
– výmera záujmového územia:	1241,00 m ²		
– zastavaná plocha:	286,39 m ²	IZP= 0,23	IZP= 0,24
– podlažná plocha (NP):	652,22 m ²	IPP= 0,51	IPP= 0,35
– započítateľná zeleň:	588,92 m ²	KZ= 0,48	KZ= 0,55

- Predložený investičný zámer považujeme v stabilizovanej funkčnej ploche č. 102 z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia v kontexte okolitej zástavby za akceptovateľný.

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;
- V ďalšom stupni PD vo väzbe na prebiehajúcu zmenu klímy a záväznú časť ÚPN Zmeny a doplnky 08, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy požadujeme dodržať adaptačné opatrenia prezentované vo výkrese vizualizácií, najmä riešenie extenzívnych zelených striech a parkovacích stojísk s priepustným povrchom, napr. pojazdnými roštmi s trávnu výplňou alebo zatrávňovacími dlažbami s vhodným odvodnením a podložnými vrstvami ako ochranou pred znečistením podzemných vôd. V zmysle kapitoly 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy zároveň požadujeme doplnenie vzrastlých stromov k parkovacím stojiskám pre zamedzenie prehrievania spevnených plôch.

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 zadržiavacej schopnosti podložia;
 - 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 – Podunajské Biskupice** 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, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- Vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility za účelom preferencie chodcov požadujeme vjazd realizovať cez nábehový obrubník a s bezbariérovou úpravou jestvujúceho chodníka, t. j. plocha vjazdu do areálu bude realizovaná v rovnakej nivelete ako chodník.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Upozorňujeme na výrazné odchýlky vo výpočtoch bilančných údajov, najmä podlažných plôch - v zmysle predloženej PD: 577,00 m², podľa MAG: 652,22 m².

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:150,
Rezy, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:150,
Rezy, M 1:100
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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