



Váš list
zo dňa 10.12.2024

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 46313/2025-
96973/Lab**

V Bratislave
19.02.2025

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Motokom s.r.o., Údernicka 9, 851 01 Bratislava, v zastúpení Ing.arch. xxxxxxxxxxxxxxxxx,
stavba:	Rodinné domy Hrachová ul.
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxx, xxxxxx; k. ú. Ružinov
miesto stavby:	Hrachová ulica
žiadosť doručená dňa:	10.12.2024
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch. Pavol Hanzalík, Staré Grunty 3633/214/B, 841 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing.arch. Pavol Hanzalík autorizovaný architekt 1289AA
dátum spracovania dokumentácie:	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..**

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 01.06.2022 na predchádzajúce riešenie predmetnej stavby súhlasné **záväzné stanovisko č. MAGS POD 50520/2022-378669.** Aktuálne je na posúdenie predložená projektová dokumentácia, ktorá obsahuje zmenené riešenie predmetnej stavby – zníženie stavby o ustúpené podlažie, dispozičné úpravy a drobná úprava v riešení spevnených plôch.

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu dvoch samostatne stojacich rodinných domov na rovinatom pozemku prístupnom priamo z Hrachovej ulice.

Navrhované stavby Rodinný dom A a Rodinný dom B obsahujú po dva byty, pričom každý byt je sprístupnený samostatným vstupom. Objekty obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 6,00 m x 21,25 m majú navrhnuté 2 nadzemné podlažia. Celkovo predmetný súbor stavieb obsahuje 4 byty. K Rodinnému domu A podľa dokumentácie prislúcha pozemok s rozlohou 514,93 m² a k Rodinnému domu B pozemok s rozlohou 512,67 m².

Objekty sú zastrešené plochými strechami, výška atiky nad 2.NP Rodinný dom A je +6,295 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 134,10 m n.m. Bpv.)

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Na pozemku stavby sa zabezpečuje 9 stojísk, dopravne sprístupnených jedným spoločným vjazdom z Hrachovej ul. šírky 5,0 m. Súčasťou stavby je realizácia úseku chodníka pozdĺž Hrachovej ul. (v kontakte s pozemkami stavby).

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

	projektová dokumentácia	výpočet magistrátu
výmera záujmového územia:	1 027,60 m²	1 027,60 m²
zastavaná plocha:	255,00 m²	255,00 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	510,00 m²	510,00 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	510,00 m²	510,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	0,00 m²	0,00 m²
zeleň:		
na teréne:	422,83 m²	422,83 m²
započítateľná zeleň:	422,83 m²	422,83 m²
spevnené plochy:	355,37 m²	349,73 m²
počet bytov:	4	
počet podlaží PP/NP:	0/2	
počet parkovacích miest:	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. xxxxxxxx, xxxxxx, k. ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód C**

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **C**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600m ²	0,25	0,40

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - Vo funkčnom využití územia: *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102*, patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
 - Predložený návrh stavby 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	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	1 027,60 m ²		
- zastavaná plocha:	255,00 m ²	IZP = 0,248	IZP_{MAX} = 0,25
- podlažná plocha (NP):	510,00 m ²	IPP = 0,496	IPP_{MAX} = 0,6
- započítateľná zeleň:	422,83 m ²	KZ = 0,411	KZ_{MIN} = 0,40

- Predložený návrh stavby **dodríava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód C.*
- Aj jednotlivé stavby - Rodinný dom A a Rodinný dom B dodríavajú hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre dotknuté funkčné využitie územia:

stavba	plošné bilancie		intenzita využitia - pozemok RD - návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
Rodinný dom A	výmera pozemku:	514,93 m ²		
	zastavaná plocha:	127,50 m ²	IZP = 0,248	IZP _{max.} = 0,25
	podlažná plocha:	255,00 m ²	IPP = 0,495	IPP _{max.} = 0,6
	započítateľná zeleň:	206,21 m ²	KZ = 0,400	KZ _{min.} = 0,40
Rodinný dom B	výmera pozemku:	512,67 m ²		
	zastavaná plocha:	127,50 m ²	IZP = 0,249	IZP _{max.} = 0,25
	podlažná plocha:	255,00 m ²	IPP = 0,497	IPP _{max.} = 0,6
	započítateľná zeleň:	216,61 m ²	KZ = 0,423	KZ _{min.} = 0,40

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 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:
 - 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 novej 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 – 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, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- nevyhnutným predpokladom pripojenia navrhovanej stavby je stavebný objekt SO 13 Verejný chodník, ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní stavby;
- v mieste vjazdu žiadame zachovať kontinuitu chodníka, tzn. riešiť jeho vedenie bez zmeny nivelety v celom riešenom úseku. Vjazd bude riešený bez smerových oblúkov, s nábehovým obrubníkom.
- krátkodobé návštevnícke stojiská musia ostať verejne prístupné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené. V budúcej DSP žiadame preukázať ich vyznačenie z celkového zabezpečovaného počtu stojísk (v normovom počte).
- prístupová komunikácia riešená na pozemku stavby nie je účelná na zaradenie do siete miestnych ciest; má charakter účelovej neverejnej cesty.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je 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.

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 nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS POD 50520/2022-378669 vydávané dňa 01.06.2022 v plnom rozsahu.

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: Overený zastavovací plán /Situácia, návrhový stav/

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán / Situácia, návrhový stav/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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