



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **24.01.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 47090/2024-
51276**

Vybavuje / Linka
**Ing. Zuzana Kuchtová
+421 904 588 711**

V Bratislave
06.02.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Rodinný dom – Krče“, Kapsogradská ulica, Bratislava IV.
žiadosť zo dňa:	24.01.2024 doplnená dňa 02.02.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
zodpovedný projektant:	Ing. Štefan Lošonský č. oprávnenia A174*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	11/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu s tromi bytovými jednotkami, dvomi nadzemnými podlažiami bez podpivničenia. Objekt má pôdorysný tvar obdĺžnika s celkovými rozmermi 21,05 x 12,8 m, pričom dochádza k dynamickému striedaniu hmôt. Rodinný dom je prestrešený plochou pultovou strechou so sklonom 10°.

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

- výmera záujmového územia:	1079,00 m²
- zastavaná plocha:	269,40 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	538,80 m²
- zeleň:	
na teréne:	665,10 m²
- spevnené plochy:	144,50 m²
- počet bytov:	3
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	9

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravný prístup je riešený cez účelovú verejnú cestu Kapsogradská. Statická doprava je navrhnutá v počte 9 stojísk (pre každú bytovú jednotku 3 parkovacie miesta).

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie zmeny dokončenej 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 je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Záhorská Bystrica**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, 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 požiarňu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Pre dané územie bol schválený **Územný plán zóny Krče** (ďalej ako „ÚPN-Z“). Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica. Investičný zámer sa v zmysle ÚPN-Z nachádza v sektore H s podsektorom H₁₂ pre ktorý platí funkčné využitie výstavby izolovaných rodinných domov.

Spôsob zástavby	Výška zástavby
IRD	9,5

Počet podzemných podlaží	Počet nadzemných podlaží	Počet ustúpených podlaží
1	2	1

Max. koeficient zastavania	Index podlažných plôch	Koeficient stavebného objemu	Min. index zelene
0,25	0,625	1,875	0,5

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- z hľadiska ÚPN vo funkčnom využití územia: malopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria zariadenia rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia územia danej funkčnej plochy.
- z hľadiska ÚPN-Z v podsektore H1₂ je prípustné umiestnenie izolovaného rodinného domu.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (v zmysle predloženej projektovej dokumentácie):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN-Z
		návrh	
- výmera záujmového územia:	1079,00 m²		
- zastavaná plocha:	269,40 m²	IZP = 0,249	IZP_{max.} = 0,25
- podlažná plocha (NP):	538,80 m²	IPP = 0,499	IPP = 0,625
- započítateľná zeleň:	665,10 m²	KZ = 0,618	KZ_{min.} = 0,5
- index stavebného objemu:	1995,88 m²	ISO = 1,850	ISO = 1,875

- Navrhovaná stavba dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN-Z pre podsektor H1₂.

Predložená zmena dokončenej stavby **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Krče

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rodinný dom – Krče
na pozemku reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	ulica Kapsohradská

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky**:

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- 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;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešiu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešenia, resp. plného prestropenia, by došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy a tým k nárastu výsledného IZP a IPP;
- stavba bude umiestnená ako jeden objekt s 3-mi bytovými jednotkami s jedným vstupom na pozemok, t. j. bez rozdelenia pozemku oplotením na tri samostatné pozemky; *pozemok musí tvoriť jeden celok, vrátane záhrady (zelene) k rodinnému domu;*

- intenzita zástavby je vyhodnotená pre typologický druh stavby – rodinný dom s 3-mi bytovými jednotkami. Upozorňujeme, že v prípade zmeny typologického druhu stavby (rodinný dom), resp. zmeny spôsobu zástavby z izolovaného rodinného domu (samostatne stojaci rodinný dom), na iný druh (čl. 6.1 STN 734301 Budovy na bývanie), bez zmeny plošnej výmery záujmového pozemku (resp. pozemkov), dôjde k zmene intenzity zastavanosti, t. j. k nárastu výsledného IZP a IPP;

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;
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad, na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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;

UPOZORNENIE:

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.

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.

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. 3 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.

hlavný architekt