



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 51842/2024-
389067/Zah**

Bratislave
18.06.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	XX
investičný zámer:	RODINNÉ DOMY – ul. Pútnická
pozemky, parc. č., k.ú.:	XXXXXXXXXXXX; k.ú. Záhorská Bystrica
miesto stavby:	Pútnická ulica
žiadosť doručená dňa:	07.05.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Mária Stachová Bosniacka 39, 917 05 Trnava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Michal Tačovský autorizovaný architekt 1922 AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 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 v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

ako príslušný orgán územného plánovania

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu troch samostatne stojacich rodinných domov SO 01, SO 02, SO 03, ktoré sú identické, pričom SO 03 je osadený ako zrkadlovo otočený voči ostatným. Objekty majú členitý pôdorys s celkovými rozmermi 12,40 m x 10,90 m. Sú navrhnuté s 2 nadzemnými podlažiami a plochou strechou s výškou atiky na kóte + 6,652 m od úrovne podlahy 1.NP na kóte ± 0,000 m. Každý rodinný dom má 1bj a integrovanú garáž pre 1 státie.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravný prístup je riešený účelovou verejnou cestou na Pútnicku ulicu. Statická doprava je navrhnutá v zmysle platnej STN 73 6110 v počte 3 parkovacie miesta na každý objekt RD (1 v garáži a dve na spevnenej ploche pri RD).

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

- výmera záujmového územia:	1 599,00 m²
- zastavaná plocha celkom:	354,00 m²
- zastavaná plocha 1xRD:	118,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží celkom:	662,40 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží 1xRD:	220,80 m²
- zeleň na teréne:	872,00 m²
- spevnené plochy:	373,00 m²
- počet bytov:	3 (1/RD)
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	9 (3/RD)

Posúdenie navrhovanej 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. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Záhorská Bystrica**, 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 rovnako ako v predošlých prípadoch 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:

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	rozmedzie intenzity využitia vo FP
- výmera záujmového územia:	516,00~567,00 m²		
- zastavaná plocha:	118,00 m²	IZP = 0,21~0,23	IZP = 0,23~0,37
- podlažná plocha (NP):	220,80 m²	IPP = 0,40~0,43	IPP = 0,37~0,50
- započítateľná zeleň:	258,00~330,00 m²	KZ = 0,50~0,58	

- predložený návrh stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby, navrhované rodinné domy vo vzťahu k im prislúchajúcim riešeným územiám dosahujú porovnateľné hodnoty ako pozemky v predmetnom území.

Predložená navrhovaná stavba je v súlade s Územným plánom 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 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 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 podlažia;
- 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.

Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica vyjadrením číslo MU ZB -797/2825/2024/JAL zo dňa 07.06.2024 vyjadrila súhlas s predmetnou stavbou Rodinné domy – ulica Pútnická a zároveň uplatnila tieto podmienky:

- spevnené plochy žiadame riešiť ako povrchy priepustné pre dažďové vody;
- upozorňujeme, že musí byť dodržaná výmera rozdelených pozemkov
- upozorňujeme, že na pozemok nie je zriadený vjazd;
- podľa vyhlášky č. 453/2000 Z.z. § 9 ods. 1 písmeno i) Mestská časť Bratislava –Záhorská Bystrica požaduje vypracovanie POV do SP s povinnosťou na čistenie dopravných mechanizmov pred výjazdom zo staveniska;
- podľa § 27 ods. 1 zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia v znení neskorších predpisov ako aj v zmysle § 127 ods. 1 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, upozorňujeme stavebníka, že uskutočňovanie hluku v čase od 22:00 do 6:00, ako aj v nedeľu a v dňoch štátnych a cirkevných sviatkov je neprípustné. Ak mestská časť príde na takúto skutočnosť, tento priestupok bude riešený podľa § 41 ods. 1 písm. b) zák. č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov;

UPOZORNENIE:

Navrhovaná výstavba rodinných domov je riešená v zmysle projektovej dokumentácie na prenajatých pozemkoch (na dobu 99 rokov, zmluva uzatvorená v roku 2023). Návrh stavieb rodinných domov na pozemkoch, ktoré nie sú vo výlučnom vlastníctve vlastníka rodinného domu je neštandardným riešením. Upozornenie sa vzťahuje nielen ku samotnej stavbe rodinných domov, ale aj k prístupovej účelovej ceste, k spevneným plochám a k parkovacím miestam. Zároveň upozorňujeme, že nájomná zmluva nebola súčasťou predloženej projektovej dokumentácie. Vlastníkmi pozemkov sú okrem hlavného mesta aj ďalšie fyzické osoby.

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.

Stavebný objekt SO.12 Vjazd z miestnej cesty na účelovú neverejnú cestu je potrebné riešiť v maximálnej šírke 6,0 metra (vrátane oblúkov).

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.

V prípade, že investor 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.

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.

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. 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: Celková situácia, M 1:350

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
potvrdené výkresy: Celková situácia, M 1:350
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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