



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list  
zo dňa **22.06.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 54520/2024-  
479637/Zsi**

V Bratislave  
**15.08.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	XX
stavba:	„RD Ahoj – Rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami“
pozemky reg. C-KN, parc. č., k. ú.:	<b>4353/6, 4353/15, k. ú. Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>Na Ahoji</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>24.6.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona uvedený v žiadosti:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projektová dokumentácie pre územné konanie</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Pavol Škombár autorizovaný architekt 1496AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2023</b>

**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 (RD) s dvomi bytovými jednotkami, ktorý je situovaný vo výrazne svahovitom teréne. Stavba je pôdorysne usporiadaná do dvoch vzájomne mierne posunutých obdĺžnikov, má dve podzemné, jedno nadzemné a jedno ustúpené podlažie. Atika dvojúrovňovej plochej strechy dosahuje na najvyššom, t. j. ustúpenom podlaží výšku + 7,10 m (počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000, čo zodpovedá nadmorskej výške + 265,80 m n. m. B.p.v.). RD má na 2. PP technické a skladové priestory. Na ďalších podlažiach je stavba vertikálne rozdelená na dve bytové jednotky – každá so spoločenskou časťou na 1. PP a oddychovou časťou na 1. NP a ustúpenom podlaží.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 5 PM na spevnenej ploche. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z ulice Na Ahoji cez nový vjazd o šírke 6,00 m.

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

- výmera záujmového územia:	<b>639,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>140,75 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>188,50 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>260,30 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>237,95 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>2</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>2/1+ ustúpené</b>
počet parkovacích miest:	<b>5</b>

**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 reg. C-KN parc. č. 4353/6, 4353/15, k. ú. Vinohrady**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

**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 požiarnu ochranu a civilnú obranu.

**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 **A**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,3	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok nad 1000m <sup>2</sup>	0,20	0,6
				RD - pozemok 500-1000m <sup>2</sup>	0,22	0,4

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Podhorský pás**“ (ďalej ako „ÚPN-Z“), schválený uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava-Nové Mesto č. 22/10 zo dňa 13.06.2006, vyhlásený VZN č. 2/2006 v znení zmien a doplnkov. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je mestská časť Bratislava-Nové Mesto.

**ÚPN-Z pre záujmové územie stanovuje:**

**Funkčné usporiadanie: plochy poľnohospodárskej pôdy**

Plochy poľnohospodárskej pôdy sú plochy pozemkov určené pre vybrané druhy poľnohospodárskej výroby. Na takto definovaných pozemkoch je možné umiestňovať chatky o zastavanej ploche do 25 m<sup>2</sup> a jednom nadzemnom podlaží s možnosťou šikmého zastrešenia, ktoré nevytvára podkrovie ani povalu. Zároveň na pozemkoch, ktoré sú určené ako plochy poľnohospodárskej pôdy, je možné pri výmere nad 10 ha umiestňovať stavby,

súvisiace s poľnohospodárskou výrobou s podmienkou, že sa jedná o ucelený pozemok a celú jeho výmeru obhospodaruje jedna fyzická alebo právnická osoba.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov je **základným a zároveň nadradeným** územnoplánovacím dokumentom pre celé územie Bratislavy. Na záujmovom území je ÚPN-Z v rozpore s ÚPN a z toho dôvodu sa **súlady navrhovanej stavby posudzuje vo vzťahu k ÚPN.**

**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;
- predložený návrh stavby je z hľadiska 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:	<b>639,00 m<sup>2</sup></b>		
– zastavaná plocha:	<b>140,75 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,219</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,22</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>188,50 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,294</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,30</b>
– započítateľná zeleň:	<b>260,30 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,407</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

- predložený návrh stavby **rešpektuje hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN**, pričom intenzita záujmového územia **dosahuje hraničné hodnoty regulatívov.**

**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:**

- navrhovaná stavba je z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku na hranici maximálne prípustného rozsahu podľa stanovených regulatívov v ÚPN a z toho dôvodu považujeme rozsah posudzovanej stavby za ukončený, pričom v budúcnosti nie je možné nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre stavby;
- požadujeme zachovať pergoly bez plného zastrešenia; v opačnom prípade príde k nárastu zastavanej a podlažnej plochy a tým k prekročeniu stanoveného IZP a IPP; vzhľadom na hraničnú hodnotu KZ požadujeme, aby sa nezvyšovala výmera spevnených plôch;
- podzemné podlažie musí byť v plnom rozsahu pod terénom; v prípade, ak niektorá jeho časť bude vnímateľná nad terénom, nebude dodržaný stanovený index zastavanej plochy;

**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:

- 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.

**Mestská časť Bratislava-Nové Mesto** zaslala nesúhlasné vyjadrenie č. 28105/7378/2024/UP/VOVE zo dňa 08.07.2024, ktoré bolo v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. s hlavným mestom prerokované, pričom došlo k zosúladeniu výsledkov posudzovania a mestská časť si neuplatnila žiadne podmienky.

**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 neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia žiadne podmienky.**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov a ochranným pásmom vzdušného vedenia VVN.

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 záväznú stanovisku 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 záväznú stanovisko nenahrádza záväznú stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväznú 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.

Záväznú stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväznú 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: Situácia – katastrálna, pôdorys 2. PP, 1. PP a 1. NP, Rez 2-2, Pohľad JV a Pohľad JZ

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto + potvrdené výkresy  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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