



je nad rámec stavebných intervencií stabilizovaného územia. Zámer požadovalo objemovo zredukovať a rešpektovať všetky uplatnené pripomienky a požiadavky. Z hľadiska funkčného využitia navrhovaného objektu bol konštatovaný súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „hlavné mesto“ v príslušnom gramatickom tvare) vydalo, ako podklad v územnom konaní, po posúdení predloženého investičného zámeru „Rodinný dom pod Komínom“ 01/2023; na pozemku parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxx v katastrálnom území Petržalka, vypracovaného Ing. arch. Peterom Tracikom, záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. MAGS OUIK 52453/2023-503313 zo dňa 22.09.2023.

Dňa 04.09.2023 bola na Mestskú časť Bratislava – Petržalka ako príslušný cestný správny orgán (ďalej len „CSO“) podaná žiadosť o záväzné stanovisko podľa §3b ods. (3) zákona č. 135/1961 ZB.. Na základe posúdenia CSO nesúhlasil so zriadením dvoch vjazdov z miestnej cesty III. triedy vedenej po Dargovskej ulici.

**Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava. Predložený návrh rieši zmenu dopravného pripojenia na základe požiadaviek CSO. V súvislosti s uvedeným hlavné mesto SR Bratislava konštatuje v zmysle § 140b ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých ako dotknutý orgán vychádzal nahrádza vydané záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 52453/2023-503313 zo dňa 22.09.2023.**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** dvojpodlažný nepodpivničený rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami. Navrhovaný dom je zložený z dvoch veľkostne rozdielnych jednotiek. Stavba je osadená na parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx na ulici Dargovská, k. ú. Petržalka, Bratislava V. Pôdorys rodinného domu je členitý so základnými rozmermi 10,3 m x 12,615 m. Stavba je zastrešená plochou strechou s výškou atiky na kóte +7,260 m.

**Predložená zmena z hľadiska dopravného riešenia:** stavba je napojená jedným vjazdom v šírke 2,57 m z ulice Dargovská. Statická doprava je pokrytá navrhnutými 4 parkovacími stáťami na teréne podľa predloženého výpočtu statickej dopravy v zmysle STN73 6110/Z2.

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

výmera záujmového územia:	<b>330,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>115,42 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>230,84 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	<b>101,91 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>112,67 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>2</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>
počet parkovacích miest:	<b>4</b>

**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. xxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, 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 vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy 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. Táto úloha musí byť jednoznačne 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: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patrí medzi prípustné spôsoby v obmedzenom rozsahu využitia funkčnej plochy umiestňovanie rodinných domov. Navrhovaná zástavba je tvorená dvomi bytovými jednotkami s vlastným vstupom a zázemím v rodinnom dome. Navrhovaný dom sa umiestňuje do územia s existujúcimi rodinnými domami, rešpektuje charakter stabilizovaného územia.
- pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch musí dosiahnuť v rámci riešenej funkčnej plochy min. 30 %, čím bude max. prípustný podiel bytovej funkcie 70 %. Navrhovaná stavba navyšuje podiel bytovej funkcie vo funkčnej ploche avšak max. prípustný podiel 70% zostáva rešpektovaný

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha:	<b>61 166,00</b> m <sup>2</sup>		
podl. plocha bytovej funkcie:	<b>6 471,00</b> m <sup>2</sup>	<b>63,94 %</b>	<b>max. 70%</b>
podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>11 472,00</b> m <sup>2</sup>	<b>36,06 %</b>	<b>min. 30%</b>

- **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
výmera funkčnej plochy	<b>61 166,00</b> m <sup>2</sup>	
výmera záujmového územia:	<b>330,00</b> m <sup>2</sup>	
zastavaná plocha:	<b>115,42</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,35</b>
podlažná plocha (NP):	<b>230,84</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,70</b>
započítateľná zeleň:	<b>101,91</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,31</b>

kód funkcie	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
<b>501</b>			
IZP	0,31	0,31	0,35
IPP	0,42	0,43	0,70
KZ	0,44	0,44	0,31

- **Navrhovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter už existujúcej zástavby** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. Navrhovaný objekt svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená 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 Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky

Bratislave v znení neskorších predpisov 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 riešenia technického vybavenia:**

- doplniť hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd a návrh potrebného objemu vsakovacieho zariadenia a akumuláčnej nádrže v m<sup>3</sup>;
- pri hydrotechnických výpočtoch použiť aktuálne hodnoty intenzity dažďa pre danú lokalitu Bratislavy;
- SHMU v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Petržalka, Nové Mesto, Ružinov, Staré Mesto, Trnávka, Nivy, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku  $p = 0,05$ , trvajúcu 15 min., s intenzitou  $i = 244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii  $k = 1$  (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku;
- vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené min. 1,5 m od hranice susedného pozemku;

**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;
  - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia 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 - Petržalka** vyjadrením číslo 8121/2024/RÚRaGIS/41153 zo dňa 06.08.2024 vyjadrila súhlas s navrhovanou stavbou „Rodinný dom pod komínom“ a uplatňuje podmienky v nasledovnom rozsahu:

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie v oblasti ochrany kvality vôd, bod 12.1 a v oblasti odpadového hospodárstva, bod 12.6.1 záväznej časti ÚPN mesta, v prípade potvrdenia znečistenia pôdy zabezpečiť sanovanie kontaminovanej zeminy mimo záujmové územie na skládku nebezpečného odpadu v zmysle platnej legislatívy, nakoľko v danom území je potvrdená sanovaná environmentálna záťaž „Matador - areál bývalého závodu - SK/EZ/B5/161“;
- v zmysle Zásad a regulatívov starostlivosti o životné prostredie, kapitoly 12.1. záväznej časti ÚPN mesta v ďalšom stupni projektovej dokumentácie posúdiť vplyv vsakovania dažďových vôd do podzemných vôd v rámci stavby vypracovaním hydrogeologického posudku.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej 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 Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia žiadne podmienky.**

**UPOZORNENIE:**

**Toto záväzné stanovisko nahrádza v plnom rozsahu nahrádza pôvodne vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 52453/2023-503313 zo dňa 22.09.2023 vydané k stavbe: „Rodinný dom pod Komínom“ navrhutej na parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx v k. ú. Petržalka.**

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, 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:250, č. C/

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:250, č. C/  
Magistrát ODI, OUIČ – archív

S pozdravom

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