



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Navia consulting, s.r.o.

Na križovatkách 35/E
821 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **12.02.2025**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 49569/2025-
111744/Sim/Syk**

V Bratislave
13.03.2025

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	VILY Búdková, s.r.o., Pionierska 17, 831 02 Bratislava v zastúpení Navia consulting, s.r.o.
stavba:	Novostavba rodinný dom – H
pozemky, parc. č., k.ú.:	xx, reg. C-KN, k.ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Na stráni, Bratislava
žiadost' doručená dňa:	12.02.2025, doplnená 25.02.2025
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zlúčené územné a stavebné konanie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Branislav Baník, Pri kríži 12, 841 02 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Branislav Baník autorizovaný architekt 2514 AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2025

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 na pozemku parc. č. xxxxx vo vlastníctve stavebníka, ktorý vznikol odčlenením na základe Geometrického plánu č. 2227/2024 zo dňa 16.12.2024, overeného Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom pod č. G1-2522/24 zo dňa 24.01.2025 (ďalej ako GP). Pozemok je zo západnej strany ohraničený navrhovaným predĺžením komunikácie Na stráni (riešené samostatným konaním), z východnej strany je existujúci rodinný dom, z ostatných strán sú nezastavané pozemky

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

súkromných vlastníkov. Pozemok je výrazne svahovitý s priemerným sklonom 30 % od navrhovanej komunikácie Na stráni. Samotné prevýšenie pozemku je zvýraznené vytvorením takmer 3,00 m vysokého oporného múru plánovanej cesty na hranici parcely. Objekt je v uličnej línii osadený cca 6,00 m od plánovanej komunikácie.

Spoločný vstup je v úrovni 2.NP objektu z dôvodu výrazného klesania pozemku. Navrhované riešenie využíva existujúce terénne danosti.

Objekt nepravidelného pôdorysného tvaru s max. rozmermi 15,495 m x 13,560 m má navrhnuté 2 podzemné podlažia a 3 nadzemné podlažia, pričom 3.NP je riešené ako ustúpené. V objekte sú umiestnené 3 bytové jednotky (BJ). Na 2.PP sú skladové, technické priestory a sauna s oddychovou miestnosťou a hygienickým zázemím. Dve samostatné 4-izbové BJ sú na 1.PP a 1.NP. Na 2.NP je hlavný vstup do objektu a garáž s 2 parkovacími miestami (PM). V rámci 2.NP a 3.NP je vytvorená tretia 4-izbová mezonetová BJ s dvoma terasami. Všetky byty sú sprístupnené spoločným vnútorným schodiskom a výťahom.

Objekt bude napojený na nové inžinierske siete vedené v komunikácii Na stráni. Kanalizácia je navrhnutá ako delená, dažďové vody budú odvádzané do akumuláčnej nádrže umiestnenej na pozemku stavby.

Objekt je zastrešený plochou strechou s extenzívnou zeleňou, výška atiky nad 2.NP je +6,40 m a nad 3.NP je +9,80 m od úrovne ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 239,20 m n.m. Bpv).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravný prístup na pozemok je z miestnej cesty (predĺženia komunikácie) Na stráni vjazdom šírky 6,00 m. Zabezpečenie statickej dopravy je riešené na pozemku stavby v počte 6 PM - 2 PM v garáži na 2.NP a 4 PM na spevnených plochách po bokoch prístupovej cesty do garáže. Navrhované povrchové PM sú od chodníka oddelené pásom zelene s nízkym oplotením.

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

- výmera záujmového územia (parc. č. xxxxx): **655,00 m²**

RD „H“

- výmera záujmového územia:	655,00 m²
- zastavaná plocha:	130,96 m²
- plocha zelene:	459,34 m²
- spevnené plochy:	64,70 m²
- počet bytov:	3
- počet podlaží PP/NP:	2/2 + ustúp.
- počet parkovacích miest:	6

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:

- **záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxx** (pozemok rodinného domu) **a pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, reg. C-KN** (riešenie inžinierskych sietí), **k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

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

- **záujmový pozemok parc. č. xxxxxx, reg. C-KN** (dopravné a technické napojenie objektu), **k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:** námestia a ostatné komunikačné plochy (biele plochy).

Kód S - plocha je súčasťou územia, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN - Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Zájmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bola spracovaná územnoplánovacia dokumentácia - **Územný plán zóny Machnáč**, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 133/199, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 2/1999 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 2/2003, VZN č. 11/2008 (ďalej len „ÚPN-Z“).

V uvedenej ÚPN-Z sú uvedené pozemky súčasťou podsektoru č. 8 – 44/13A.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN – Z uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia vo vzťahu k ÚPN:**

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, **patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy** a zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia (pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx) patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy
- plochy **námestí a ostatné komunikačné plochy** sú plochy určené pre vedenia dopravnej a technickej infraštruktúry (pozemok parc. č. xxxxxx).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN – Z uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia a z hľadiska intenzity využitia záujmového územia vo vzťahu k ÚPN – Z:**

Podsektor č. 8 - 44/13A

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- funkcie neprípustné: výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- typologický druh: rodinný dom samostatne stojaci
zámer: rodinný dom s 3 bytovými jednotkami - súlad
- neprípustný spôsob zástavby: provizórne a dočasné stavby, budovanie plných a nepriehľadných oplotení
- stavebná činnosť povolená: údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
zámer: novostavba - súlad
- výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:
minimálna: 600 m²
zámer: 655,00 m² - súlad
maximálna: 1000 m²
- index zastavanej plochy: 0,20
zámer: 0,20 (130,96/655,00 m²) - súlad
- index prírodnej plochy: 0,70
zámer: 0,70 (459,34/655,00 m²) - súlad
- maximálna podlažnosť: pre stavby RD 2 nadzemné podlažia, plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
zámer: 2 PP, 2 NP a 1 ustúpené podlažie; 2.PP nie je vnímateľné nad terénom - súlad
- zeleň: spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, v ochrannom pásme 15 m od vzrastlého listnatého porastu neumiestňovať žiadnu stavebnú činnosť, ani zariadenie staveniska, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu štátnej správy lesného hospodárstva. Vzhľadom ku výskytu biotopu chráneného rastlinného druhu kukučka vencová pri spracovávaní jednotlivých investičných zámerov konzultovať prieskum v lokalite a spresnenie riešenia situovania stavby na parcele so štátnym orgánom ochrany prírody a krajiny

zámer: v rámci objektovej skladby rodinného domu je riešený samostatný stavebný objekt SO-09 Hrubé terénne úpravy; na investičný zámer sa nevzťahuje ochranné pásmo vzrastlého listnatého porastu.

- doprava a technická infraštruktúra: k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v nadväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdovými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania. Predĺženie komunikácie Na stráni zaradenej do funkčnej triedy C3, kategórie MO 7/30.

Rezervovať územie pre - trafostanicu T2.

zámer: objekt je dopravne napojený z navrhovanej komunikácie Na stráni (riešené samostatným konaním), nároky statickej dopravy sú riešené na pozemku stavby.

- **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- stavbou dotknuté pozemky nie sú v zmysle ÚPN v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.

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 a Územného plánu zóny Machnáč 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:

- v zmysle požiadavky záväznej časti ÚPN – Z môže byť rodinný dom H povolený až po vydaní právoplatného územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu Na stráni, vrátane príslušnej technickej infraštruktúry;
- objekt bude skolaudovaný ako rodinný dom s max. troma bytovými jednotkami; spoločný priestor sauny so zázemím v úrovni 2.PP bude slúžiť výlučne majiteľom rodinného domu;
- 2.PP objektu bude v plnom rozsahu pod úrovňou terénu;
- spevnené plochy na pozemku budú riešené ako vodopriepustné, zeleň bude zrealizovaná min. v rozsahu podľa grafickej prílohy – 03. Súlad s ÚPN – Z, M 1:300;
- na hranici so susednými pozemkami nebudú vybudované také oporné múry, ktoré by vytvorili nepríjemné bariéry voči susedným pozemkom a svojou navrhnutou výškou by spôsobili nežiaducu zmenu pôvodnej terénnej konfigurácie týchto pozemkov;

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:
 - zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomeroch 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;
 - 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 predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** (MČ SM) nevyjadrila v zmysle §31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. – dňa 19.02.2025 bolo doručené oznámenie MČ SM, že sa k predmetnej stavbe nebude vyjadrovať.

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 túto podmienku:

- V zmysle § 7 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., stavba musí mať (okrem iného) kapacitne vyhovujúce pripojenie na pozemné komunikácie, ktoré musí svojimi rozmermi, vyhotovením a spôsobom pripojenia vyhovovať požiadavkám bezpečného užívania stavby a bezpečného a plynulého prevádzkovania na príľahlých pozemných komunikáciách. **Vzhľadom na to, nevyhnutným predpokladom pripojenia objektu rodinného domu H je vybudovanie pozemnej komunikácie (predĺženie miestnej cesty Na stráni) k riešenej stavbe.**

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.

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 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.

Príloha: 1 x projektová dokumentácia

potvrdené výkresy (vo formáte A3): 3. Súlad s ÚPN – Z, M 1:300; 6. Situácia inžinierske siete, M 1:250; 8. Pôdorys 1.PP, M 1:100; 9. Pôdorys 1.NP, M 1:100; 11. Pôdorys 3.NP, M 1:100; 13. Pohľad južný, M 1:100; 18 Rez-A, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy (vo formáte A3): 3. Súlad s ÚPN – Z, M 1:300; 6. Situácia inžinierske siete, M 1:250; 8. Pôdorys 1.PP, M 1:100; 9. Pôdorys 1.NP, M 1:100; 11. Pôdorys 3.NP, M 1:100; 13. Pohľad južný, M 1:100; 18 Rez-A, M 1:100;

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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