



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

ipulse, s.r.o.
Dunajská 3B
811 08 Bratislava

Váš list
zo dňa **03.02.2025**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 49013/2025-
137132/Zsi**

V Bratislave
24.03.2025

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	PREŠOVSKÁ 2nd, s.r.o., Trenčianska 47, 821 09 Bratislava v zastúpení ipulse, s.r.o.
stavba:	„Rodinný dom na Kolibe“
pozemky reg. C-KN, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vinohrady
miesto stavby:	Brečtanová
žiadosť doručená dňa:	04.02.2025
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Juraj Česelský autorizovaný architekt 2119 AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2024

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 (PD) rieši: návrh rodinného domu (RD) s jedným bytom, ktorý je situovaný vo svahovitom teréne. Má jednoduchý obdĺžnikový pôdorys s jedným podzemným, dvomi nadzemnými a jedným ustúpeným podlažím. Atika dvojúrovňovej plochej strechy bude na ustúpenom podlaží dosahovať úroveň + 10,550 m (počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000, čo zodpovedá nadmorskej výške + 303,950 m n. m.). RD poskytne na 2. NP veľkorysý priestor pre obývaciu izbu spojenú s kuchyňou a jedálňou a na podlažiach od 1. PP po 2. NP pre ďalšie 4 izby. Na ustúpenom podlaží bude krytá terasa a na 1. NP je navrhnutá garáž.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Požiadavky na statickú dopravu sú zabezpečené v garáži na 1. NP pre dva automobily a na spevnenej ploche pre jedno auto. Záujmové územie bude dopravne napojené cez navrhovanú účelovú komunikáciu so šírkou min. 3,0 m, ktorá sa cez jestvujúcu spevnenú plochu bude napájať na ulicu Brečtanová, pričom táto komunikácia je súčasťou PD susednej navrhovanej stavby „Rodinný dom s dvoma bytmi na Kolibe“.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

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

- výmera záujmového územia:	625,00 m²
- zastavaná plocha:	158,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	395,00 m²
- zeleň na teréne:	330,00 m²
- spevnené plochy:	137,00 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	1/2 + ustúpené
- počet parkovacích miest:	3

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 je **záujmový pozemok reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vinohrady**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA – málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **stabilizované územie**, informačný 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 požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Intenzita využitia územia:

Predmetné pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V danom území ÚPN stanovuje pre reguláciu územia **informačný kód S** – rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená **územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa, ktorá obsahuje jej reguláciu**.

Pre územie, ktorého súčasťou sú predmetné pozemky bol spracovaný „**Územný plán zóny Koliba - Kamenné sady**“ (ďalej ako „ÚPN-Z“), vyhlásený VZN č. 8/1995 dňa 23.05.1995 v znení zmien a doplnkov. Obstarávateľom ÚPN-Z je mestská časť Bratislava-Nové Mesto, ktorá zároveň obstaráva aktualizáciu tejto územnoplánovacej dokumentácie „**Územný plán zóny Koliba – Kamenné sady 2021**“.

ÚPN-Z pre záujmové územie stanovuje:

Funkčné usporiadanie:

Plochy zariadení občianskej vybavenosti sú plochy pozemkov zastavané stavbami občianskeho vybavenia, alebo sú na zastavanie stavbami občianskeho vybavenia určené.

Limity využitia územia:

- a) maximálny koeficient zastavanej plochy: **0,2**
- b) maximálna podlažnosť: **2+1**

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

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - podľa ÚPN – vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúci spôsob využitia danej funkčnej plochy;
 - predložený návrh RD 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	intenzita využitia - priemer. hodn. vo FP
- výmera záujmového územia:	625,00 m²		
- zastavaná plocha:	158,34 m²	IZP = 0,253	IZP_{priem.} = 0,224
- podlažná plocha (NP):	395,56 m²	IPP = 0,633	IPP_{priem.} = 0,473
- započítateľná zeleň:	330,00 m²	KZ = 0,527	KZ_{priem.} = 0,611

- porovnávaná časť danej stabilizovanej funkčnej plochy nemá vyhranené hmotovo-priestorové stvárnenie existujúcich rodinných domov a podobne je aj intenzita zástavby rôznorodá; z toho dôvodu navrhovaný RD nepôsobí kontrastne v danom zastavanom území a hoci svojou podlažnosťou vo vzťahu k prislúchajúcemu pozemku patrí medzi tie s vyššou zaťaženosťou, navrhovaná intenzita je akceptovateľná;
- predložený návrh stavby RD je z hľadiska intenzity záujmového územia v súlade s ÚPN.

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 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 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-Nové Mesto sa k predmetnej PD v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. nevyjadřila.

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.

UPOZORNENIA:

Upozorňujeme, že **dopravné napojenie navrhovanej stavby** na sieť miestnych ciest **je závislé od dopravného riešenia susednej stavby** – pod názvom „*Rodinný dom s dvoma bytmi na Kolibe*“, na poz. reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vinohrady, ktorého súčasťou je prístupová komunikácia aj pre predmetný RD – z toho dôvodu odporúčame povoloňacie procesy týchto stavieb skoordinať.

V prípade, že súčasťou stavby je pripojenie komunikácie, zriadenie nového vjazdu, 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, 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.

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: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Pôdorys 1. PP a 1. NP, Pôdorys 2.NP a 3. NP, Pohľady

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

S pozdravom

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