



Váš list číslo/zo dňa  
24.09.2020

Naše číslo  
MAGS OUIČ 40255/21-297245  
MAGS OUIČ 59838/20

Vybavuje/linka  
Ing. Zsírosová/230

Bratislava  
21.05.2021

Vec:

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XX
investičný zámer:	„Koziarka – rodinný dom“
žiadosť zo dňa:	29.04.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Marek Lenárt, 1519*AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2019

**Predložená projektová dokumentácia rieši** novostavbu rodinného domu s jednou bytovou jednotkou, osadeného do svahovitého terénu bývalých vinogradov. Stavba bude mať jedno podzemné a jedno nadzemné podlažie a plochú strechu, ktorej atika dosiahne výšku + 3,600 m od podlahy 1. NP ( $\pm 0,000 = 202,300$  m n.m. B.p.v.). Štvorizbový byt má navrhovanú obytnú časť na 1. NP a príslušenstvo na 1. PP – sklady, práčovňa a garáž pre dve autá. Na spevnenej ploche pred rodinným domom, je možné odstaviť ďalšie dve autá, pričom 3,5 m široký vjazd je napojený na verejnú obslužnú komunikáciu.

**Plošné bilancie riešeného územia podľa údajov uvedených v projektovej dokumentácii:**

	návrh	intenzita využitia pozemku	ukazovatele intenzity podľa ÚPN
- Plocha pozemku:	<b>937,00 m<sup>2</sup></b>		
- Zastavaná plocha:	<b>176,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,188</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,22</b>
- Podlažná plocha:	<b>176,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,188</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,30</b>
- Zeleň na teréne:	<b>580,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,620</b>	<b>KZ<sub>max.</sub> = 0,40</b>
- Spevnené plochy:	<b>181,00 m<sup>2</sup></b>		

**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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“):** Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok reg. „C“ parc. č. xxxxx, k. ú. Vinohrady stanovuje:

**Funkčné využitie 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.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

#### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** rôzne formy zástavby rodinných domov.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

#### **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 500 – 1000 m <sup>2</sup>	0,22	0,40

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia.
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).

Podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 – **Zmeny a doplnky 06** sa predmetný pozemok **nachádza v rajóne potenciálne nestabilných území**, kde sa pri výstavbe vyžaduje odborný geologický dohľad.

Záujmový pozemok sa nachádza v území, pre ktorý bol schválený **Územný plán zóny Podhorský pás č. 22/10** zo dňa 13.6.2006 (ďalej len „ÚPN Z“). Obstarávateľom bola mestská časť Bratislava-Nové Mesto. ÚPN Z pre záujmový pozemok stanovuje funkčné usporiadanie – **poľnohospodárska pôda**.

**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. Vzhľadom k tomu, že na predmetnom území je ÚPN Z v rozpore s ÚPN, súlad navrhovanej investičnej činnosti je posudzovaný vzhľadom k ÚPN.

Investičný zámer je navrhnutý na pozemku, ktorý sa nachádza vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. Ide o nezastavané rozvojové územie s pôvodným využitím pre vinohrady. Predložený návrh rodinného domu vstupuje do prebiehajúcej transformácie územia na obytné a stáva sa súčasťou tvorby novej urbanisticko-architektonickej štruktúry, ktorá by mala sledovať historicko-krajinársky kontext. Intenzitou využitia záujmového pozemku je zámer v súlade s regulatívami, ktoré pre dané rozvojové územie určuje ÚPN (platí aj po zistení, že zastavaná plocha stavby so zastrešenou terasou sa rovná 193,5 m<sup>2</sup> a IZP=0,207).

Uvažovaný zámer je v **súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

### Hlavné mesto SR Bratislava

### S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„ <b>Koziarka – rodinný dom</b> “
na pozemku reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>Koziarka</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 urbanisticko – architektonického riešenia:**
  - po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené komunikácie, chodníky, spevnené plochy, a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;
- **z hľadiska technického vybavenia:**
  - nakladanie s dažďovými vodami zo striech a spevnených plôch žiadame vyriešiť tak, aby nestekali na okolité pozemky, ale boli infiltrované na pozemku investora;
  - rešpektovať jestvujúce vedenia verejnej technickej infraštruktúry v predmetnom území;
- **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 (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- **z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:**
  - v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;
- **z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:**
  - MČ BA- Nové Mesto začalo obstarávať územnoplánovacia dokumentáciu Územný plán zóny - Koziarka, ktorý bude okrem iného obsahovať aj návrh komplexnej dopravnej obsluhy územia a vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby; vzhľadom na to, že spodrobňujúci územnoplánovací podklad zatiaľ nie je spracovaný, požadujeme územnú rezervu min. 2 m od jestvujúcej verejnej komunikácie (v šírke riešeného pozemku) zachovať nezastavanú a oplotenie žiadame osadiť za uvedenou rezervou.

**Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia odporúčame:**

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu; riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:
  - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy ako extenzívne);
  - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;

- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu striedať stromami;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hl. m. SR Bratislavy v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. – stavebný zákon (nájomnou zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.)

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto v záujme dosahovania cieľov územného plánovania žiada, aby bol každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorý mení jej hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby, predložený na posúdenie súladu s územným plánom a vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta.

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. 3 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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: situácia a pohľady

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto - Stavebný úrad  
Magistrát – OUIK, ODI