



Váš list číslo/zo dňa  
22.10.2020

Naše číslo  
MAGS OUIČ 41078/21-425570  
MAGS OUIČ 62222/20

Vybavuje/linka  
Ing. Zsírosová/230

Bratislava  
26.08.2021

Vec

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Brusnicová – Rodinné domy – xxxxxxxxxx“
žiadosť zo dňa:	22.10.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Richard Krajčí, 0754 AA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2020 upravené: 11/2020, 12/2020, 02/2021, 05/2021, 06/2021

**Predložená projektová dokumentácia rieši** návrh dvoch rodinných domov – samostatne stojaceho s jednou bytovou jednotkou (RD - SO 01) a dvojdomu s dvoma bytovými jednotkami (RD - SO 02). Osadené sú do juhozápadne orientovaného svahu pozdĺž Brusnicovej ulice, oba sú čiastočne podpivničené a majú dve nadzemné podlažia.

RD - SO 01 má na 1. a 2. NP navrhnuté 4 izby a spojenú kuchyňu s jedálňou a obývacou izbou. Podzemné podlažie je určené pre sklady a technické priestory. Atika plochej strechy 2. NP dosahuje výšku + 9,150 m od podlahy 1. NP ( $\pm 0,000 = 280,150$  m n.m.). Súčasťou 1. NP je aj garáž pre jedno auto, ďalšie dve parkovacie miesta sú navrhnuté na odstavných pásoch pred domom.

RD - SO 02 je zložený z dvoch vizuálne odsadených a chodbou prepojených hmôt, pričom v každej je jedna bytová jednotka. Oba byty sú trojizbové, so spojenou kuchyňou, jedálňou a obývacou izbou a majú podobnú vnútornú dispozíciu s tým rozdielom, že jeden byt má garáž na 1. NP a druhý na 1. PP. Atika oboch častí plochej strechy 2. NP dosahuje výšku + 9,150 m od podlahy 1. NP ( $\pm 0,000 = 279,650$  m n.m.). Ku každej bytovej jednotke prislúchajú po dva odstavné pásy, spolu pre 4 osobné automobily.

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

	RD SO 01		RD SO 02		priemerné ukazovatele
	výmery	intenzita využitia	výmery	intenzita využitia	intenzity využitia vo FP
Plocha pozemku:	<b>490,10 m<sup>2</sup></b>		<b>932,90 m<sup>2</sup></b>		
Zastavaná plocha:	<b>112,50 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,24</b>	<b>223,40 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,26</b>	<b>IZP<sub>priem.</sub> = 0,26</b>
Podlažná plocha:	<b>196,34 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,40</b>	<b>379,22 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,37</b>	<b>IPP<sub>priem.</sub> = 0,43</b>
Zeleň na teréne:	<b>297,15 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,59</b>	<b>565,87 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,60</b>	<b>KZ<sub>priem.</sub> = 0,63</b>
Spevnené plochy:	<b>40,10 m<sup>2</sup></b>		<b>57,40 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 sú **záujmové pozemky reg. „C“ parc. č.xxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vinohrady** stanovuje:

**Funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

**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:**

Pozemok je 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. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. **Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy**, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu **a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast**, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, **nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť**.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť: 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde 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 rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Investičný zámer je z hľadiska využitia funkčnej plochy – málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou. Z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia uvažovaný zámer zapadá do daného stabilizovaného územia s existujúcou zástavbou rodinných domov s rôznorodým architektonickým stvárnením ako aj spôsobom zastrešenia. Intenzita využitia záujmového územia oboma rodinnými domami je prispôsobená priemerným ukazovateľom intenzity využitia v predmetnej funkčnej ploche.

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>Brusnicová – Rodinné domy – xxxxxxxxxx</b> “
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>ulica Brusnicová</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, verejný priestor:**

- v prípade zámeru oplotenia pozemku je nutné oplotenie situovať s minimálnym odstupom 2 m od hranice komunikácie z dôvodu jej úzkeho svažitého profilu a z dôvodu umožnenia vjazdu IAD na pozemok;
- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené komunikácie, chodníky, spevnené plochy, a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;

- **z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:**

- 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;

- **z hľadiska verejného technického vybavenia:**

- nakladanie s dažďovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky a na ulicu Brusnicová;
- odporúčame realizovať vodozrážkové opatrenie pozdĺž komunikácie ako ochranu v čase privalových dažďov;
- rešpektovať jestvujúce rozvody 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:**

- 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.

**Požiadavky z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy a ďalšie požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy** Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:

- 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;

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy 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 (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), 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;
- ploché strechy riešiť ako vegetačné (min. extenzívne);
- 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 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: - k záväznému stanovisku: celková situácia, pôdorys 1. NP, výkres pohľadov  
- vrátenie stavebníkovi: 4 verzie projektovej dokumentácie – časť architektúra

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto  
Magistrát – ODI  
Magistrát – OUIC