



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **13.07.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS POD 56585/2022 -
463179**

Vybavuje / Linka
**Ing. Ľudmila Martančík
+421 2 59356 580**

V Bratislave
20.09.2022

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	Rodinné domy s tromi bytovými jednotkami - Jeséniova, k.ú. Vinohrady, Bratislava
žiadosť zo dňa:	13.07.2022, doplnená dňa 27.07.2022 a 05.09.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	CUBE DESIGN s.r.o., Moyzesova 5, 811 05 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Karol Kállay autorizovaný architekt 1258AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2022

K investičnému zámeru: „**Rodinné domy s tromi bytovými jednotkami - Jeséniova**“ bolo dňa 19.04.2022 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS POD 49668/2022-140518. Posudzovaná bola architektonická štúdia s dátumom spracovania 03/2022, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. arch. Karol Kállay, autorizovaný architekt 1258AA. V stanovisku hlavné mesto súhlasilo so zámerom v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie so záverečným vyjadrením: „*navrhované stavby nenarúšajú charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektujú hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.*“ Z hľadiska funkčného využitia navrhovaného objektu bol konštatovaný súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 19.04.2022 – preukázané sú dosahované koeficienty, vrátane podielu na prístupovej komunikácii a chodníku, aj pre každý rodinný dom samostatne vo vzťahu k vymedzenému pozemku prislúchajúcemu každému z objektov.

Predložená projektová dokumentácia rieši: dva objekty identických rodinných domov RD A a RD B, v každom z nich sa nachádzajú tri bytové jednotky. Rodinné domy sú osadené vo svahovitom teréne. Podzemné podlažie je navrhnuté ako garážové pre 5 áut. Na 1.NP

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

sa nachádza vstupný priestor so schodiskom, výťahom a jedna štvorizbová bytová jednotka. Na 2.NP sa nachádzajú dve bytové jednotky, jeden byt je trojizbový a druhý byt je štvorizbový mezonetový (schodiskom prepojený s ustúpeným podlažím/3.NP). Výška atiky domov je + 10,4 m nad úrovňou podlahy 1.NP, čo je pri dome „A“ 259,90 m n.m. Bpv. a pri dome „B“ 265,20 m n.m. Bpv.

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

- výmera záujmového územia:	1 911,00 m²
o záujmové územie RD A:	851,00 m²
o záujmové územie RD B:	1060,00 m²
- zastavaná plocha:	393,63 m²
o zastavaná plocha RD A:	196,81 m²
o zastavaná plocha RD B:	196,81 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	926,24 m²
o podlažná plocha RD A:	463,12 m²
o podlažná plocha RD B:	463,12 m²
- zeleň:	1 035,96 m²
o na teréne RD A:	437,40 m²
o na teréne RD B:	598,56 m²
- počet bytov:	2x3
- počet podlaží PP/NP:	1/2+ ustúpené podlažie
- počet parkovacích miest (RD A+RD B):	2x7 (10 garážových a 4 exteriérové státia)

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: dopravné pripojenie pozemku sa navrhuje zabezpečiť z miestnej cesty na Jeséniovej ulici. Súčasťou dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 13 stojísk. Na pozemku stavby je umiestnených celkovo 14 odstavných stojísk, 4 stojiská na spevnených plochách a 10 stojísk v garážach.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia: OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie**

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. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne

ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

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 **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

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 územia 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:**
 - **spôsob využitia územia:** vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy rôzne formy zástavby rodinných domov. Predložený investičný zámer rieši výstavbu dvoch samostatne stojacich rodinných domov, v každom sa nachádzajú tri bytové jednotky;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia- záujmové územie návrh
- Výmera funkčnej plochy:	17 227,00 m²	
- Záujmové územie spolu:		
- výmera záujmového územia:	1 911,00 m²	
- zastavaná plocha:	393,63 m²	IZP = 0,206
- podlažná plocha (NP):	926,24 m²	IPP = 0,485
- započítateľná zeleň:	1 035,96 m²	KZ = 0,542
- Záujmové územie RD A:		
- výmera záujmového územia:	851,00 m²	
- zastavaná plocha:	196,81 m²	IZP = 0,231
- podlažná plocha (NP):	463,12 m²	IPP = 0,544
- započítateľná zeleň:	437,40 m²	KZ = 0,514
- Záujmové územie RD B:		
- výmera záujmového územia:	1 060,00 m²	
- zastavaná plocha:	196,81 m²	IZP = 0,186
- podlažná plocha (NP):	463,12 m²	IPP = 0,437
- započítateľná zeleň:	598,56 m²	KZ = 0,565

kód funkcie 102	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora spolu	zámer investora RD A	zámer investora RD A
IZP	0,176	0,179	0,206	0,231	0,186
IPP	0,416	0,420	0,485	0,485	0,437
KZ	0,656	0,640	0,542	0,514	0,565

Navrhované stavby nenarúšajú charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektujú hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Uvažovaný investičný 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:	Novostavba rodinných domov
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Jeséniova ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženej rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmových pozemkov prislúchajúcich jednotlivým rodinným domom za max. prípustný v stabilizovanom území;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

z hydrotechnických výpočtov nie je jasné aká dĺžka návrhového dažďa bola použitá pri určení množstva zrážok. Podľa požiadaviek SVP, š.p., vyplývajúcich z aktuálnych meraní SHMU, je použitá intenzita dažďa 142 l.s-1.ha-1 neaktuálna. Vypočítaný objem zrážok je podhodnotený; požiadavky do projektovanej dokumentácie pre stavebné povolenie:

- doplniť výpočet potrebného objemu vsakovacieho zariadenia pre obidva rodinné domy;
- SHMU v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 50-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i=80,6$ l.s-1.ha-1 a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný zachytiteľný objem pre privalovú zrážku (pre lokality Vinohrady, Rača, Lamač, Devín, Záhorská Bystrica, Devínska Nová Ves, Vajnory, Dúbravka, Karlova Ves...). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMU;
- podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd, je znalosť geologických, hydrogeologických pomerov a vsakovacích schopností horninového prostredia, ktoré určuje priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení;
- vzhľadom na svahovitý terén je potrebné navrhnúť a zrealizovať zachytenie zrážkových vôd tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;

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;
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatičeniu prestriedať stromami;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- 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 na 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 alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- 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 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.

UPOZORNENIE:

Aj po prerozdelení pozemkov musí zostať komunikácia v spoločnom vlastníctve všetkých vlastníkov bytov.

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.

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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia - vyhodnotenie súladu UPN s pozemkami prislúchajúcimi k RD A a B; Koordinačná situácia; Dopravná situácia; SO.01 Rodinný dom A – pohľady; SO.02 Rodinný dom B – pohľady

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
Magistrát ODI, OUIK – archív
S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor