



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLICKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Ing. Oľga Szabóová
ARTPLAN spol. s r.o.
Karadžičova 27
811 08 Bratislava

Váš list
zo dňa 27.07.2022

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 57550/2022-
535739**

Vybavuje / Linka
Ing. Dominika Takáčová
+421 2 59356 305

V Bratislave
08.12.2022

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

investor:	XX XX
investičný zámer:	Rodinný dom Rača, k.ú. Rača, Bratislava
žiadosť zo dňa:	27.07.2022, doplnená 08.11.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Performa Architects
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Filip Pipiška autorizovaný architekt 2419AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2021

Dňa 07.10.2020 bolo pod č. MAGS OUIIC 56996/2020-404734 vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej ako „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare): „Rodinný dom Popolná, pozemok reg. C-KN parc. č. xxxxxxxx reg. E-KN parc. č. xxxxxxxx. ú. Rača Bratislava“.
Aktuálne je predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska, z dôvodu zmeny projektového riešenia stavby rodinného domu na pozemkoch reg. C-KN parc. č. xxxxxxxx reg. E-KN parc. č. xxxxxxxx. ú. Rača Bratislava.

V súvislosti s uvedeným **hlavné mesto konštatuje v zmysle § 140b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých ako dotknutý orgán vychádzal a nahrádza vydané záväzné stanovisko č. MAGS OUIIC 56996/2020-404734 zo dňa 07.10.2020.**

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu rodinného domu na ul. Popolná, k.ú. Rača na mierne svahovitom pozemku. Rodinný dom sa navrhuje ako nepodpivničený, s 2 NP, zastrešený plochou strechou s max. výškou +6,650 m. Na členitom 1.NP je osadená takmer štvorcová hmota 2.NP, ktorá vytvára prekrytie vstupu do objektu.

Vstup do objektu je navrhovaný zo západnej strany. Za vstupom sa nachádza vstupná chodba, chodba so schodiskom vedúcim do 2.NP, technická miestnosť, kúpeľňa, komora, kuchyňa a obývací izba spojená s jedálňou s výstupom na terasu. Na 2.NP sa navrhujú 4 obytné izby, šatník a kúpeľňa.

Objekt je navrhované napojiť na inžinierske siete – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a rozvod elektrickej energie. Dažďové vody je navrhované odvádzať areálovou dažďovou

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

kanalizáciou do zbernej nádoby v suchom sklade pod terasou a prostredníctvom čerpadla využívať na nasledovné zavlažovanie výsadby.

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

- výmera záujmového územia:	636,00 m²
- zastavaná plocha:	117,30 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	230,60 m²
- zeleň na teréne:	206,90 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	3

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Stavba je dopravne napojená na ul. Popolná vjazdom šírky 6,0 m. Statická doprava je riešená na pozemku stavby v počte 3 parkovacie stojiská na spevnenej ploche zo zatrávňovacích tvárnic. Stavba rodinného domu rešpektuje výhľadovú rekonštrukciu komunikácie Popolnej ulice.

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 reg. C-KN parc. č. xxxxxxxa reg. E-KN parc. č. xxxxxxx, k.ú. Rača**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie** (pozemok reg. C-KN parc. č. xxxxxx)

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:

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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 zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vonkajšom meste** kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní územia rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

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).

- **BIELE PLOCHY, námestia a ostatné komunikačné plochy**
(pozemok reg. E-KN parc. č. xxxxxx)

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- Stavba sa navrhuje na pozemku reg. C-KN parc. č. xxxxxx, k.ú. Rača, ktorý patrí do územia s funkčným využitím: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102. V danej funkčnej ploche patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Navrhovaná stavba **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 návrh	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	482,00 m ²		
- zastavaná plocha:	119,69 m ²	IZP = 0,25	IZP_{priem} = 0,24
- podlažná plocha (NP):	233,08 m ²	IPP = 0,48	IPP_{priem} = 0,57
- započítateľná zeleň:	216,21 m ²	KZ = 0,45	

- Nakoľko sa stavba navrhuje výlučne na pozemku reg. C-KN parc. č. xxxxxx, k.ú. Rača, s rozlohou 482,00 m², do výpočtov bilancií intenzity využitia územia predmetnou stavbou nie je možné započítavať výmeru pozemku reg. E-KN parc. č. xxxxxx, k.ú. Rača, ktorý zároveň patrí aj do inej funkčnej plochy v zmysle ÚPN a platia preň odlišné regulatívy.
- Navrhované hmotovo-objemové riešenie stavby zapadá do jestvujúcej rôznorodnej zástavby rodinných domov v rámci stabilizovaného územia.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia navrhovanou stavbou dosahujú porovnateľné hodnoty ako 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:	Rodinný dom Rača
na pozemku reg. „C“ parc. č.:	xxxxxx
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Popolná ul.

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 riešenia dopravného vybavenia:

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

z hľadiska riešenia technického vybavenia je potrebné projektovú dokumentáciu doplniť v projekte pre stavebné povolenie o nasledovné náležitosti:

- v koordinačnej situácii chýba zákres dažďovej kanalizácie, retenčnej nádrže (a vsaku);

- zhromažďovanie zrážkovej vody v nádobe bez bezpečnostného prepadu neodporúčame. V čase privalových dažďov hrozí jej preplnenie a preliatie. Okrem iného v predloženom projekte chýba nadimenzovanie potrebného objemu retenčnej nádrže;
- retenčnú nádrž je potrebné navrhnuť s bezpečnostným prepadom do dažďovej kanalizácie, ktorá odvedie zrážkovú vodu do vsakovacieho zariadenia na pozemku stavebníka;
- doplniť hydrotechnické výpočty potrebného objemu retenčnej nádrže a vsakovacieho zariadenia;
- odvedenie dažďových vôd zo spevnených plôch parkoviska a komunikácie nie je riešené. Upozorňujeme že nakladanie so zrážkovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby neodtekali na cudzie pozemky (vrátane Popolnej ulice);
- SHMÚ 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 $p=0,02$, trvajúcú 120 min., s intenzitou $i=80,6 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre privalovú zrážku (pre lokality Rača, Dúbravka, Lamač, Devín, Záhorská Bystrica, Devínska Nová Ves, Vajnory, Karlova Ves, Vinohrady...). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;

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 zatieneniu prestriedať stromami;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy 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;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami.

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú nezrovnalosti vo výpočtoch intenzity využitia územia predmetnou stavbou pri výpočtoch jednotlivých výmer plôch ako aj pri výpočtoch jednotlivých regulatívov. Nemá to vplyv na celkové posúdenie stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

V projektovej dokumentácii, v textovej časti na strane č. 2 a v grafickej časti vo výkrese č.1 – Koordinačná situácia, sú uvedené rôzne výmery pre spevnené plochy (SO 06). Tieto údaje požadujeme zjednotiť.

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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 56996/2020-404734 zo dňa 07.10.2020 vydané pre stavbu: „Rodinný dom Popolná pozemok reg. C-KN parc. č. xxxxxxxx reg. E-KN parc. č. xxxxxxxk.ú. Rača Bratislava“.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Rača
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor