



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa 24.08.2022

Naše poradové číslo
**MAGS POD 42031/2023-
9646, k č. sp. 59244/2022**

Vybavuje / Linka
**Ing. Renáta Petrová
+421 2 59356 491**

V Bratislave
17.01.2023

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Prestavba - RD s 3 bytmi“, Nad Dunajom, pozemky reg. „C“ KN parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	24.08.2022; doplnenie podania zo dňa 27.09.2022 a 21.12.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	OFFICE110 architekti, s.r.o., 29. augusta 30, 811 09 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Richard Kastel, autorizovaný architekt 1259 AA
dátum spracovania dokumentácie:	10.2020; revidované časti dokumentácie: 10/2022 (koordináčna situácia; situácia spevnených plôch); 12/2022 (REZ A-A, B-B; Pohľady V,Z; Pohľady J,S)

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby podpivničeného rodinného domu s 1NP a obytným podkrovím, v ktorom sa nachádzajú 3 byty, na pozemkoch v ochrannom pásme 2 x 110 kV nadzemného vedenia, severne od komunikácie Nad Dunajom. Zmena dokončenej stavby sa navrhuje v rozsahu: búracie práce (nadzemná časť rodinného domu, garáž, spevnené plochy, oporné múry,..); stavebné úpravy na 1PP, prístavba a nadstavba rodinného domu. Výslednicou zmeny dokončenej stavby bude izolovaný rodinný dom s podlažnosťou 1PP/2NP, prestrešený plochou strechou s hornou hranou atiky na výškovej úrovni 159,895 m n.m. Bpv, v ktorom sa navrhujú 3 byty, každý so samostatným vstupom z terénu. Na 1.PP so samostatným vstupom z terénu sú riešené spoločné skladové priestory a kotolňa; na 1.NP je riešený 1 x 4-izbový byt a spoločné skladové priestory, prístupné z terénu a na 2.NP sú riešené dva 2-izbové byty, každý so samostatným prístupom z terénu. Všetky byty majú riešené aj exteriérové pobytové terasy. Výšková úroveň ±0,000 = 153,38 m n.m. Bpv (1.NP). Súčasťou návrhu sú aj oporné múry, spevnené plochy (chodníky, terasy, parkovanie) a pripojenie rodinného domu na technickú infraštruktúru v území, a to novými prípojkami vody, plynu a NN; odvod splaškových vôd je navrhovaný cez existujúcu kanalizačnú prípojku; odvod dažďových vôd cez areálovú dažďovú kanalizáciu do retenčnej nádrže (10m³) s prepacom prebytočnej vody do verejnej kanalizácie.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Ďalej sa navrhuje odstránenie exist. STL plynovodu z dôvodu jeho kolízie s navrhovanou zmenou dokončenej stavby.

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

- výmera záujmového územia:	911,00 m²
- zastavaná plocha:	200,40 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	349,00 m²
- zeleň:	506,22 m²
- počet bytov:	3
- počet podlaží PP/NP:	1/2
- počet parkovacích miest:	6

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

dopravné napojenie rodinného domu bude zabezpečené z príľahlej komunikácie Nad Dunajom. Nároky na statickú dopravu budú zabezpečené v celkovom počte 6 parkovacích státí na spevnených plochách.

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. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ 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. 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 nezahrňa 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

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. **Rozvojové územie** je územie mesta, v ktorom ÚPN navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území ÚPN stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód reg. C**

Tab. 2. Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka

Kód. regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názor urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

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. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).*

Prevažná časť záujmových pozemkov sa nachádza v OP 2x110 kV vzdušného vedenia.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

v území: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Z hľadiska funkcie a typologického druhu zástavby je navrhovaná zmena dokončenej stavby výslednicou ktorej je rodinný dom **v súlade s ÚPN**. Z hľadiska OP 2 x VVN 2x220 kV a žiadateľ k navrhovanej zmene dokončenej stavby rodinného domu doložil súhlasné stanovisko Západoslovenskej distribučnej, a.s.;

- 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 - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	911,00 m²		
- zastavaná plocha:	200,40 m²	IZP = 0,22	IZP_{max.} = 0,22
- podlažná plocha (NP):	369,00 m²	IPP = 0,40	IPP_{max.} = 0,6
- započítateľná zeleň:	506,22 m²	KZ = 0,55	KZ_{min.} = 0,40

- navrhovaná zmena dokončenej stavby rodinného domu **oddržiava hodnoty záväzných regulatívo definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: : **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, rozvojové územie, regulačný **kód C**, určené pre priestorové usporiadanie: *RD - pozemok 600 - 1000 m²*.

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 zmeny dokončenej stavby:	„Prestavba - RD s 3 bytmi “
na pozemky reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Nad Dunajom

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 predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovaného IZP za maximálne prípustný v území málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie C, a stavebnú činnosť ktorou by mohlo dôjsť k ďalšiemu zhoršeniu IZP na záujmových pozemkoch považujeme týmto za ukončenú;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- z zmysle ÚPN záujmové pozemky nie sú dotknuté žiadnym výhľadovým dopravným zámerom;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- s navrhovaným riešením na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme podmienčne. Navrhované riešenie vypúšťania dažďovej vody z retenčnej nádrže do kanalizácie neodporúčame, vzhľadom na skutočnosť, že v zimnom období, keď nie je potreba závlahy, by všetky zrážky zo spevnených plôch odtekali do verejnej kanalizácie. V dnešnej dobe klimatických zmien, kedy sa znižujú zásoby podzemných vôd a ich kvalita sa zhoršuje, považujeme vypúšťanie čistých zrážkových vôd do kanalizácie za nevhodné. V územnom konaní požadujeme predložiť hydrogeologický posudok (HGP). V prípade, že hydrogeologický posudok jednoznačne preukáže nevhodné podmienky na vypúšťanie dažďových vôd do podlažia, je možné súhlasiť s navrhovaným riešením, aby prebytočné dažďové vody z retenčnej nádrže odtekali do verejnej kanalizácie v obmedzenom, vopred určenom množstve. V opačnom prípade, ak HGP preukáže možnosti infiltrácie zrážkových vôd do podlažia, je problematiku nakladania so zrážkovými vodami nutné riešiť tak, aby boli povrchové vody eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vsakovacieho zariadenia za retenčnou nádržou;
- 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 prívalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (podľa SHMU 2021), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Karlova Ves, Devín, Záhorská Bystrica, Lamač,

Devínska Nová Ves, Vajnory, Rača, Dúbravka, Vinohrady...). Dôvodom sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;

- do textovej časti požadujeme doplniť hydrotechnický výpočet množstva zrážkových vôd v m³ pre návrhovú 50-ročnú zrážku v trvaní 120 minút a množstvo zrážkových vôd v l.s⁻¹, ktoré budú odtekať z retenčnej nádrže do kanalizácie, resp. navrhnuť potrebný objem vsakovacieho zariadenia.
- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté a následne zrealizované tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky;
- podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd je znalosť geologických, hydrogeologických pomerov a vsakovacích schopností horninového prostredia, ktoré určuje priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení;

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 odporúčame realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne odporúčame riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia odporúčame 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;
- 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 koordinačnej situácii je potrebné doplniť zákres potrubia odvádzajúceho prebytočné dažďové vody.

V zmysle revidovaných grafických častí projektovej dokumentácie s dátumom spracovania 12/2022 sa pergola nad spevnenou plochou s 2 parkovacími státiami nebude realizovať. Požadujeme zosúladiť jednotlivé výkresy v grafickej časti projektovej dokumentácie (odstrániť pergolu aj z ostávajúcich grafických častí PD).

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: koordinačná situácia (10/2022); REZ A-A, B-B (12/2022);
Pohľady V,Z; Pohľady J,S (12/2022);

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves+prílohy: koordinačná situácia (10/2022); REZ A-A, B-B
(12/2022); Pohľady V,Z; Pohľady J,S (12/2022);
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor