



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa **02.05.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 40397/2023-
79476**

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

V Bratislave
16.02.2023

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

investor:	XX
investičný zámer:	„NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU – Banšelova“, pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxx, k.ú. Trnávka
žiadosť zo dňa:	02.05.2022, doplnenie podania 10.08.2022, 06.02.2023 a 10.02.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o umiestnení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Michal Hlušík, autorizovaný architekt *1776AA*
dátum spracovania dokumentácie:	04.2022

Predmetom posudzovania je novostavba dvojpodlažného, čiastočne podpivničeného rodinného domu, na nároží ulíc Banšelova - Rádiová, na pozemkoch s existujúcou stavbou garáže, ktorá sa navrhuje asanovať. Prestrešenie rodinného domu je plochou strechou s hornou hranou atiky vo výške +7,940 m od úrovne 1.NP (±0,000=133,30 m n.m. Bpv). Na nadzemných podlažiach, každé na 2 výškových úrovniach s posunom o 1,26 m, sú 2 byty, z toho jeden mezonetový a garáž s 2 parkovacími miestami („PM“); na 1.PP je riešený 1 nebytový priestor so zázemím, s prístupom z úrovne 1.NP a ďalším samostatným vstupom na SV strane rodinného domu. V rodinnom dome sú riešené 3 funkčné jednotky: 2 byty (1.NP-2.NP) a 1 nebytový priestor na 1.PP. Súčasťou návrhu je aj novostavba jednopodlažnej, samostatne stojacej garáže o ploche 6,0 m x 3,5 m (severná časť záujmového územia), a jej dopravné pripojenie areálovou komunikáciou a spevnené plochy. Rodinný dom bude pripojený na technickú infraštruktúru v území novými prípojkami NN, kanalizácie, plynu a vody. Odvod dažďových vôd sa navrhuje do vsaku.

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

- výmera záujmového územia: **630,00 m²**
- zastavaná plocha (celková): **185,00 m²**
- z toho: rodinný dom **164,00 m²**
- garáž **21,00 m²**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **309,00 m²**
- zeleň (na teréne): **263,00 m²**
- počet bytov/nebytových priestorov: **2/1**
- počet podlaží PP/NP: **1PP/2NP**
- počet parkovacích miest: **5**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

dopravné pripojenie rodinného domu je navrhované z Banšelovej ul., vjazdom o šírke 6,0 m; nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 5 PM, z toho 2 PM na spevnených plochách, 2 PM na 1.PP rodinného domu a 1 PM v navrhovanej novostavbe garáže.

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. xxxxxxxx a xxxxxxxx, k.ú. Trnávka**, stanovuje ÚPN:

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.

Rôzne formy zástavby rodinných domov sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia územia funkčnej plochy číslo funkcie 102; zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia územia funkčnej plochy.

Intenzita využitia územia:

záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré ÚPN definuje ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN 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 je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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. 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**: 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 a zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia :**
- novostavba rodinného domu v území: málopodlažná zástavba obytného územia číslo funkcie 102, v ktorom ÚPN zaradil rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia územia funkčnej plochy **je v súlade s ÚPN**. Stavba garáže (doplnková stavba k stavbe hlavnej), parkovacie státi, dopravné pripojenie a pripojenie stavby na technickú infraštruktúru v území, ako stavby dopravnej a technickej vybavenosti pre obsluhu územia, ktoré ÚPN zaradil medzi prípustné spôsoby využitia plochy 102, sú v súlade s ÚPN. Novostavbou rodinného domu dochádza k nárastu podielu funkcie bývania v území, v ktorom ÚPN stanovil podiel bývania na minimálne 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy 102;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	priemer. hodnoty vo FP (rodinné domy)
- záujmové územie:	630,00 m²		
- zastavaná plocha:	186,11 m²	IZP = 0,29	IZP: 0,09 - 0,46
- podlažná plocha (NP):	310,56 m²	IPP = 0,49	IPP: 0,15 - 0,53
- započítateľná zeleň:	263,00 m²	KZ = 0,41	KZ: 0,37 - 0,71

- z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti (nesúrodá zástavba). Rodinný dom navrhovanou podlažnosťou a dosahovanou intenzitou využitia záujmových pozemkov, nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry, rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej nesúrodnej zástavby a svojou mierkou nevnáša do existujúcej zástavby neprímeraný kontrast, ani neúmerné zaťaženie pozemku. Parametre rodinného domu a ním dosahované hodnoty sú porovnateľné s ukazovateľmi intenzity využitia územia v stabilizovanom území funkčnej plochy 102.

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 RODINNÉHO DOMU – Banšelova“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Banšelova 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 priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmových pozemkov (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) a objemové riešenie (nadzemné podlažia na 2 výškových úrovniach) za max. prípustný v stabilizovanom 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;
- 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 riešenia dopravného vybavenia:

- vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility za účelom preferencie chodcov, požadujeme vjazd realizovať cez nábehový obrubník a s bezbariérovou úpravou jestvujúceho chodníka, t.j. plocha vjazdu do „areálu“ bude realizovaná v rovnakej nivelete ako chodník;
- v prípade, že súčasťou 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;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- zrážkové vody zo spevnených plôch, strechy samostatne stojacej garáže aj rodinného domu je potrebné odviešť do spoločného vsakovacieho zariadenia na pozemku stavebníka (nie do splaškovej kanalizácie);
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Trnávka, Nivy, Ružinov,...), ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 minút s intenzitou $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku,
- nakladanie so zrážkovými vodami je potrebné navrhnuť tak, aby dažďové vody neodtekali na cudzie pozemky;

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;
- 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.;
- 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:

Zájmová lokalita spadá do ochranného pásma letísk a heliportov.

V koordinačnej situácii je potrebné opraviť značenie navrhovanej kanalizácie pre odvod zrážkových vôd zo strechy garáže (v situácii je vyznačená splašková kanalizácia); vypustiť názov „verejná dažďová kanalizácia“ a ponechať len názov „domový rozvod dažďovej kanalizácie“.

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, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

Zároveň upozorňujeme, že toto záväzné stanovisko nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným pozemkom a nehnuteľnostiam vo vlastníctve 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; Rez, Pohľady

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia; Rez, Pohľady
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt