



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa 29.09.2022

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 61599/2022-
44454/2023**

Vybavuje / Linka
**Ing. Dagmar Mosná
+421 2 59356 508**

V Bratislave
20.02.2023

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Rodinný dom Brusnicová“, k. ú. Vinohrady, Bratislava
žiadosť zo dňa:	29.09.2022 a doplnená dňa 06.12.2022 a 10.02.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Fránek Architects s.r.o., Kamenná 835/13, 639 00 Brno
zodpovedný projektant:	prof. Ing. arch. Zdeněk Fránek autorizovaný architekt 0256 HA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu s dvomi bytovými jednotkami, ktorý je umiestnený v svahovitom území, v lokalite ulíc Brusnicová a Pyrenejská, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vinohrady. Architektúra objektu je vilového typu s oblúkovými - oddelenými hmotami. Objekt má dve podzemné podlažia, s jedným technickým medzipodlažím, dve nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, zastrešené plochou strechou, o max. výške strechy +7,680 m. Na 2.PP je riešená garáž (v úrovni -12,400 m) pre 9 vozidiel, vstupné komunikačné priestory s rampou a schodiskom, výťah a skladový priestor. Technické medziposchodie (na úrovni -10,330 m) tvoria 2 technické miestnosti a výťah. Na 1.PP je navrhnutá (na úrovni -7,480 m) spoločenská časť rodinného domu – kuchyňa s jedálňou, vonkajšia terasa, bazén, sauna, fitness, WC, kúpeľňa, šatňa, sklad, chodba, komunikačné priestory a výťah. Na 1.NP (na úrovni -3,730 m) je riešená samostatná 4-izbová bytová jednotka s vnútorným komunikačným jadrom (schodisko a výťah) a s vonkajším pobytovým priestorom - grilom, skladmi a s 2-mi terasami. Na 2.NP (na úrovni +0,000) sa nachádza jedna mezonetová 7-izbová bytová jednotka s vnútorným komunikačným jadrom a s vonkajšími terasami. Ustúpené podlažie je riešené na úrovni +3,730 m. Celý objekt je prepojený vertikálnym komunikačným jadrom: výťahom a trojramenným schodiskom. Objekt je pripojený na existujúce inž. siete v ul. Brusnicová novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dažďová voda zo strechy a terás objektu bude odvádzaná do vsakovacích blokov EKODREN DRENBLOK, ktoré budú umiestnené v severozápadnej časti pozemku. Pozemok bude v určitej časti oplotený monolitickým betónovým plotom v max. výške 2,10 m; presná podoba oplotenia bude riešená v ďalšom stupni projektovej dokumentácie. Na západnej strane pozemku bude oplotenie tvoriť oporná stena z betónových tvárnic šírky 500 mm, max. do výšky 3,00 m.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Členenie stavby na stavebné objekty je nasledovné: SO 101 Rodinný dom Brusnicová; SO 201 Komunikácie a spevnené plochy, oplotenie; SO 401 Sadové a vegetačné úpravy; SO 501 Prípojka vodovodu; SO 601 Prípojka kanalizácie; SO 701 Vonkajšie rozvody silnoprúdové, prípojka NN.

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

- výmera záujmového územia:	1 151,00 m²
- zastavaná plocha:	398,20 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	816,20 m²
- zeleň:	
na teréne:	233,80 m²
nad podzemnými konštrukciami nad 1,0 m:	378,24 m²
nad podzemnými konštrukciami nad 0,5 m:	62,95 m²
započítateľná zeleň celkom:	674,99 m²
- spevnené plochy:	77,81 m²
- počet bytov:	2
- počet podlaží PP/NP:	2/2 + ustúpené
- počet parkovacích miest:	9

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej komunikácie Brusnicová ul. Súčasťou dokumentácie je výpočet statickej dopravy, podľa ktorého je potrebné vybudovať 7 odstavných stojísk. V dokumentácii sa uvažuje s vybudovaním 9 odstavných stojísk v podzemnej garáži.

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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Vinohrady**, 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 neprípúšťajú. 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**Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú 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. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **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:**

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;
- navrhovaný investičný zámer je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	intenzita využitia plošné bilancie	rozmedzie intenzity využitia záujmové územie	rozmedzie intenzity využitia vo FP-uličná zástavba
- návrh			
- výmera záujm. územia:	1 151,00 m ²		
- zastavaná plocha:	398,20 m ²	IZP = 0,35	IZP: 0,21 - 0,433
- podlažná plocha (NP):	816,20 m ²	IPP = 0,709	IPP: 0,27 - 1,084
- započítateľná zeleň:	674,99 m ²	KZ = 0,586	KZ: 0,46 - 0,791

- 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. Zástavba je veľmi nesúrodá aj v rámci uličnej zástavby;
- rodinný dom navrhovanou podlažnosťou a dosahovanou intenzitou využitia záujmových pozemkov, nenarúša charakteristickú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry, rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej nesúrodej zástavby a svojou mierkou nevnáša do existujúcej zástavby neprimeraný kontrast, ani neúmerné zaťaženie pozemku. Uvádzame, že v uličnej línii Brusnicovej ul. najmä na konci ulice, vnímame najintenzívnejšiu zástavbu rodinných domov, ktoré hodnotíme ako výrazné a dominantné prvky v uvedenej lokalite. Parametre rodinného domu a ním dosahované hodnoty sú porovnateľné a akceptovateľné s ukazovateľmi intenzity využitia územia v stabilizovanom území funkčnej plochy 102, charakteristickej nesúrodou zástavbou;
- uvádzame, že v rámci vnútorného mesta je potrebné akceptovať v stabilizovanej zástavbe princípy dostavby a intenzifikácie v súlade s jestvujúcou mierkou zástavby a jej štruktúrou, a preto považujeme vypočítané bilančné údaje navrhovaného rodinného domu za prípustné a súladné. Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty v predmetnej 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 Brusnicová“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Brusnicová 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmových pozemkov (s ohľadom na jeho polohu v rámci predmetnej funkčnej plochy) a objemové riešenie (dve nadzemné podlažia a ustúpené podlažie) za max. prípustný v danej stabilizovanej lokalite;
- vzhľadom na objemové riešenie rodinného domu požadujeme dodržať architektonické riešenie kontaktnej fasády s verejným priestorom do ul. Brusnicová, po celej šírke parcely, tak ako je to zakreslené vo výkrese č. E 1.1.13 Pohľad juhovýchodný a výkres č. E 1.1.15 Pohľad z ulice Brusnicová;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- dopravné pripojenie na nadradenú komunikačnú sieť (vjazd) požadujeme riešiť v maximálnej šírke 6 m;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- nakladanie so zrážkovými vodami je potrebné navrhnuť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;
- Problematiku nakladania so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby boli povrchové vody z novourbanizovaných území eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú zelené strechy, otvorené vodné plochy, retenčné nádrže (z ktorých môže byť zavlažovaná areálová zeleň) a vsaky. Vodozádržné opatrenia zvyšujú výpar zrážkových vôd, čím sa zlepšuje kvalita mikroklimy, zabezpečuje ochladzovanie okolitého prostredia a zároveň obnovuje prirodzený kolobeh vody v prírode;
- Upozorňujeme, že 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 (pre lokality Nové Mesto - Vinohrady, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 50-ročnú návrhovú privalovú 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 komunikácií $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný zachytňný objem pre privalovú zrážku. Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. 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;
- 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.;
- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- 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;

UPOZORNENIE:

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Situačný výkres – katastrálny, č. výkresu: C.2

Pohľad juhovýchodný, č. výkresu: E 1.1.13

Pohľad z ulice Brusnicová – uličný pohľad, č. výkresu: E 1.1.15

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto

potvrdené výkresy: Situačný výkres – katastrálny, č. výkresu: C.2

Pohľad juhovýchodný, č. výkresu: E 1.1.13

Pohľad z ulice Brusnicová – uličný pohľad, č. výkresu: E 1.1.15

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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