



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

KGA s.r.o.

Bárdošova 2/A
831 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **08.03.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 50675/2023-
413449**

Vybavuje / Linka
**Ing.arch.Eva Kutišová
+421 904 592 943**

V Bratislave
16.06.2023

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

Prostredníctvom portálu elektronických služieb mesta Bratislavy bola dňa 08.03.2023 podaná žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti „**Rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami**“, lokalita Ahoj Briežky, na pozemku reg. „C“ KN parc. č. **4353/13,4353/24**, k. ú. **Vinohrady**, Bratislava.

investor:	KGA s.r.o., Bárdošova 2/A, 831 01 Bratislava
investičný zámer:	Rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami, Ahoj Briežky, pozemky reg. „C“ KN parc. č.4353/13,4353/24, k.ú. Vinohrady, Bratislava
žiadosť zo dňa:	08.03.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch. Martin Krajči Ing.arch. Tomáš Gaňo
zodpovedný projektant:	Ing.arch. Martin Krajči autorizovaný architekt 2154 AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: návrh samostatne stojaceho rodinného domu s dvomi bytovými jednotkami, umiestnený v svahovitom území, v lokalite Ahoj Briežky. Riešený pozemok je prístupný zo severovýchodnej strany.

Rodinný dom má jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia. V objekte sú navrhnuté dve samostatné bytové jednotky „byt A“ a „byt B“, osovo symetrické (zrkadlovo otočené), so samostatným vstupom. Vzhľadom k prirodzenému klesaniu terénu je časť rodinného domu s „bytom B“ o 1,50 m vyššie oproti časti s „bytom A“, výškový rozdiel na parcele bude riešený oporným múrom. Tvar domu je na úrovni 1.PP jednoduchý obdĺžnik s rozmermi 8,05 x 16,94 m, na úrovni 1. a 2. NP sú bytové jednotky ustúpené a vytvárajú dve samostatné hmoty obdĺžnikového tvaru s rozmermi 6,1 x 7,67 m, s rozstupom 1,6 m. Objekt je zastrešený plochou strechou s max. výškou atiky +6,830 m (263,72 m.n.m.).

Dispozícia jednotlivých bytov je rovnaká – hlavný vstup je z úrovne terénu na 1.N.P, na tomto podlaží je umiestnená aj spálňa rodičov, sklad a kúpeľňa a schodisko. Na 1.P.P je denná zóna-obývačka s priamym výlezom na terasu na teréne, kuchyňa a WC. Na úrovni 2.NP je umiestnená spálňa detí s kúpeľňou a technickou miestnosťou

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Verejné inžinierske siete sú vedené v rámci komunikácie pred pozemkom, na pozemku budú vybudované nové prípojky inžinierskych sietí. Stavba bude odkanalizovaná delenou kanalizáciou. Dažďové vody budú odvádzané samostatnou dažďovou kanalizáciou do vsakovacích objektov na pozemku stavebníkov, splašková kanalizácia ústi do verejnej kanalizácie v komunikácii. Vykurovanie je riešené tepelným čerpadlom vzduch-voda.

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

- výmera záujmového územia:	624,00 m²
- zastavaná plocha:	137,20 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	187,15 m²
- zeleň na teréne	284,00 m²
- počet bytov:	2
- počet podlaží PP/NP:	1/2
- počet parkovacích miest:	6

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie pozemku bude zabezpečené z ulice Na Briežkoch, v dokumentácii sa uvažuje s vybudovaním 6 parkovacích miest na pozemku stavby prekrytých ľahkou lamelovou konštrukciou.

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:

Pre predmetné územie bol schválený **Územný plán zóny Podhorský pás**, ktorého obstarávateľom je Mestská časť Bratislava – Nové Mesto. Nakoľko po schválení zmien a doplnkov 02 Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov v predmetnej lokalite **územný plán zóny nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy**, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, je potrebné zo strany Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto uviesť územný plán zóny do súladu s nadradenou dokumentáciou v tejto lokalite, ako aj v ďalších lokalitách.

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. 4353/13, 4353/24, k.ú. Vinohrady**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**

Podmienky funkčného využitia plôch: územie 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.

Do počtu nadzemných častí sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto - regulačný kód A**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,3	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 500-1000 m ²	0,22	0,40
				RD – pozemok nad 1000 m ²	0,20	0,60

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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

vo funkčnom využití územia: obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Z hľadiska funkčného využitia posudzovaného objektu je návrh **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 - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	624,00 m²		
- zastavaná plocha:	137,20 m²	IZP = 0,22	IZP_{max.} = 0,22
- podlažná plocha (NP):	187,15 m²	IPP = 0,30	IPP_{max.} = 0,30
- započítateľná zeleň:	284,00 m²	KZ = 0,46	KZ_{min.} = 0,40

Navrhovaná stavba **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: obytné územie, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, rozvojové územie regulačný kód A**

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 s dvomi bytovými jednotkami,
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	4353/13,4353/24
v katastrálnom území:	k.ú. Vinohrady, Bratislava
miesto stavby:	Ahoj Briežky

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:

- je potrebné zachovať celistvosť pozemku a je neprípustné pozemok deliť na hranici styku bytových jednotiek, nakoľko by prišlo k zmene typologického druhu – zo samostatne stojaceho rodinného domu na dvojdom a zmenšeniu pozemku pod min. povolenú rozlohu, t.j. 500 m² (a nesúlad s ÚPN);
- v predloženej projektovej dokumentácii absentuje výpočet podzemného podlažia v zmysle STN 73 4301;
- pre elimináciu vizuálneho pôsobenia zväčšeného objemu stavby, bude ku kolaudácii preukázané, že ľahká konštrukcia pergoly bude zachovaná a nebude nahradená plnou konštrukciou zastrešenia - v opačnom prípade by jej výmera ovplyvnila výsledný index zastavaných a podlažných plôch (a nesúlad s ÚPN);
- pri návrhu terénnych úprav v maximálnej miere rešpektovať konfiguráciu prírodného terénu, t.j. aby stavby boli v území prirodzene integrované, terén nebol umelo navyšovaný a podzemné podlažia nevytvárali vertikálne bariéry; v prípade riešenia oporných múrov realizovať tieto formou vegetačných stien, či fasád;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- 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;
- dodržať podmienku dopravného pripojenia na nadradenú komunikačnú sieť (vjazd) v maximálnej šírke 6 m;
- dodržať podmienku, aby sa parkovacie miesta nachádzali za oplotením (oddelene od prístupovej cesty);

z hľadiska riešenia technického vybavenia do projektu na stavebné povolenie je potrebné zapracovať:

- doplniť hydrotechnický výpočet množstva zrážkových vôd zo spevnených plôch parkoviska (odvádzaných do líniového žľabu) v l/s a upraviť predložený hydrotechnický výpočet množstva zrážkových vôd s aktuálnymi hodnotami na 50-ročný 120 min. dážď;
- doplniť návrh potrebného objemu spoločného vsakovacieho zariadenia v m³ ;
- 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 (SHMÚ) 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 komunikácii $k=1$ (v prípade vodonepriepustných povrchov), aby nebol podhodnotený potrebný zachytňný objem pre privalovú zrážku (pre lokality Vinohrady, Rača, Dúbravka, Karlova Ves, Devín, Lamač, Záhorská Bystrica, Devínska Nová Ves, Vajnory...). 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;

- vsakovacie objekty umiestniť min. 1,5 m od hranice susedného pozemku;
- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté 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:

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomeroch a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- stavebné pozemky od sklonu 7% riešiť terasovito z dôvodu lepšej využiteľnosti, pre zachytávanie dažďových vôd a ako protierózne opatrenie; odporúčame aby výška týchto oporných múrov nepresahovala 1,5m;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu - žiadame uplatniť formu tzv. „zeleného parkoviska“, t.j. napr. vegetačnú dlažbu, kombináciu pevného podkladu s vegetačnou dlažbou a parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov a zelene;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v terminológii), ale nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženého investičného zámeru.

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.

Pre úplnosť uvádzame:

V čase posudzovania investičného zámeru, boli v dňoch 17.04.2023 a 20.04.2023, opätovne doručené žiadosti o vydanie Záväzného stanoviska hlavného mesta k identickej stavbe. Nakoľko projektová dokumentácia sa zhoduje, budú tieto žiadosti v našom systéme označené ako duplicitné a spisy budú v našom informačnom systéme uzatvorené.

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

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

S pozdravom

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