



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

INGPROJECT s.r.o.

Dunajská 48
811 08 Bratislava

Váš list
zo dňa 29.03.2023

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 52939/2023-
464429**

Vybavuje / Linka
**Ing. Veronika Sýkorová
0904 550 184**

V Bratislave
10.08.2023

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

investor:	FORESPO REALITY 8, s.r.o., Karloveská 34, 841 04 Bratislava, IČO: 50 028 324 v zastúpení INGPROJECT s.r.o., Dunajská 48, 811 08 Bratislava, IČO: 46 928 723
investičný zámer:	4 Rodinné domy - Slávičie údolie, Bratislava SO.05 Komunikácie a spevnené plochy
žiadosť zo dňa:	29.03.2023, doručená na Magistrát 29.05.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	Dodatočné povolenie stavby
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre dodatočné povolenie stavby
spracovateľ dokumentácie:	Žilina Projekt, s.r.o., Karpatská 9A 010 08 Žilina, IČO:
zodpovedný projektant:	Ing. Michal Löffler autorizovaný stavebný inžinier 4944*12
dátum spracovania dokumentácie:	07/2021

Predložená projektová dokumentácia rieši: dopravné napojenie 4 rodinných domov z ulice Slávičie údolie, ďalej rieši vnútorné dopravné vzťahy vrátane zabezpečenia prístupu hasičských vozidiel ku novostavbám a parkovacie miesta. Riešené územie bude dopravné napojené priamym odbočením s vjazdovým a výjazdovým polomerom 6 m. Účelová komunikácia na pozemku investora je navrhnutá ako dvojpruhová obojsmerná účelová cesta. Základná šírka vozovky je 5,0 m a dĺžka 37,40 m.

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, cez ktoré prechádza trasa navrhovanej línieovej stavby stanovuje ÚPN nasledovné **funkčné využitie:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, informačný kód S,**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Pre predmetné územie bol schválený „**Územný plán zóny Machnáč**“ (1999) v znení zmien a doplnkov (2003, 2008), schválený uznesením MsZ č. 133/1999, záväzná časť vyhlásená VZN č. 2/1999 v znení VZN č. 2/2003 a VZN č. 11/2008.

Záujmové parcely sa nachádzajú v sektore č. **7-11/10**. Uvedená územnoplánovacia dokumentácia pre predmetné záujmové územie stanovuje nasledovnú reguláciu:

SEKTOR C. 7-11/10 z textu vyberáme:

- inžinierske siete viesť podľa možnosti v telese komunikácií,
- v časti územia pri vyústení ulice Slávičie údolie do Mlynskej doliny riešiť občiansku vybavenosť a bývanie v bytovom dome

Záväzné regulatívny funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- typologický druh zástavby pre funkciu bývanie: bytový dom len pri vyústení ulice Slávičie údolie do Mlynskej doliny, rodinný dom samostatne stojaci
- stavebná činnosť povolená: údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba

Rezerva na obojstranné rozšírenie komunikácie Slávičie údolie pre vedenie trolejbusovej MHD. Komunikácia Slávičie údolie je funkčnej triedy C2 kategória MO 8/40. Rešpektovať existujúce trasy a ochranné pásma vedení technickej vybavenosti pozdĺž ul. Slávičie údolie, križovanie s ul. Mlynská dolina a Hrebendova

Intenzita využitia územia:

Záujmová lokalita je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové** územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia** navrhovaný zámer – líniová stavba, ako technická vybavenosť pre obsluhu územia funkčnej plochy, patrí medzi:

prípustné spôsoby využitia funkčných plôch pri funkčnom využití územia:

- málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102,

- **z hľadiska intenzity využitia** záujmového územia nemá navrhovaná stavba v zmysle metodiky ÚPN vplyv na územný plánom regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ).

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Machnáč.

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	4 Rodinné domy - Slávičie údolie, Bratislava SO.05 Komunikácie a spevnené plochy
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	4525/1, 4525/2, 4525/3, 4525/6, 4525/9, 4525/10, 4525/11, 4525/12, 4525/13, 4525/14, 4528/35
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Slávičie údolie

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 tvorby verejných priestorov a z hľadiska ochrany životného prostredia:

- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;
- 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, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa,
- všetky nové siete viesť v chodníkoch v spoločných kolektoroch tak, aby nová výsadba bola vždy na prírodnom teréne v zelených pásoch bez možnosti pochôdnosti,
- v prípade, že je nutné v koreňovej zóne stromov riešiť pochôdnosť, je potrebné priepustnosť povrchov pre vodu a ochranu koreňov riešiť v bunkových systémoch (napr. SILVACELL);

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- z hľadiska verejného dopravného vybavenia si Hlavné mesto SR neuplatňuje pripomienky

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

Projekt Komunikácie a spevnené plochy rieši návrh dopravného pripojenia pre 4 RD účelovou dvojpruhovou komunikáciou. Povrchové vody z komunikácie budú odvádzané priečnym a pozdĺžnym sklonom do navrhovaných líniových žľabov a následne do navrhovanej dažďovej kanalizácie.

- S predloženým návrhom pre dodatočné stavebné povolenie súhlasíme po doplnení projektovej dokumentácie o nasledovné náležitosti:
- Doplniť hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd zo spevnených plôch striech RD s aktuálnymi hodnotami intenzity návrhovej 20 ročnej zrážky pre danú lokalitu a posúdiť kapacitu navrhovanej RN.
- SHMU 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 Staré Mesto, Nové Mesto, Ružinov, Trnávka, Nivy, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú
- zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244$ l.s-1.ha-1 a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný 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.
- Upozorňujeme, že vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené min. 1,5 m od hranice susedného pozemku.
- Do projektovej dokumentácie „Komunikácie a spevnené plochy“ doplniť hydrotechnický výpočty množstva zrážkových vôd zo spevnených plôch prístupovej komunikácie s aktuálnymi hodnotami intenzity dažďa.
- Doplniť návrh prepojenia dažďovej kanalizácie s odvodňovacími žľabmi.

- V koordinačnej situácii doplniť zakres všetkých navrhovaných priečnych záchytných žlabov.
- Vzhľadom na svahovité územie upozorňujeme, že nakladaniu s dažďovými vodami je potrebné venovať zvýšenú pozornosť a navrhnúť také vodozadržné opatrenia, aby zrážkové vody neodtekali na cudzie pozemky (vrátane verejnej komunikácie v ulici Slávičie údolie).

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

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: 1 x dokumentácia
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia - zmena

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia - zmena
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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