



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. Pán

Ing. Mgr. Ľubomír Mika

EZ group, s.r.o.

Starorímska 2

851 10 Bratislava

Váš list
zo dňa **23.10.2023**

Naše poradové číslo
MAGS OUIIC 44306/2024
MAGS OUIIC 597 42/2023-
613671

Vybavuje / Linka
Ing. Nina Chanečková
+421 902 457 914

V Bratislave
27.02.2024

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

investor:	EZ group, s.r.o. Starorímska 2, 851 10 Bratislava
investičný zámer:	Dom s dvomi bytovými jednotkami Čunovo, k. ú. Čunovo, Bratislava
žiadosť zo dňa:	23.10.2023 prijaté do podateľne 25.10.2023, doplnené 19.2.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia
spracovateľ dokumentácie:	miestor, s.r.o., Račianska 78, 831 02 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Juraj Stieranka autorizovaný architekt 2523 AA
dátum spracovania dokumentácie:	8/2023

Záujmový pozemok parc. č.xxxxxxx bol predmetom rozhodnutia o umiestnení stavby č. UKSP 754-TX1/2009-Pr-1 zo dňa 24.9.2009, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 4.11.2009. Dňa 27.02.2018 bolo pod č. UKSP-957-TX1/2017, 18/C-Ba-1 vydané rozhodnutie o zmene umiestnenia stavby a to zmenou odstupových vzdialeností od susedných parciel. Predložený investičný zámer bude predmetom žiadosti o druhú zmenu územného rozhodnutia a to v rozsahu zmeny celkového pôdorysného riešenia a umiestnenia stavebného objektu, pričom pôvodný stavebný objekt s jednou bytovou jednotkou sa mení na rodinný dom s 2 bytovými jednotkami a to so všetkými architektonicko – technickými súvislosťami.

K investičnému zámeru: „Dom s dvomi bytovými jednotkami Čunovo“ bolo dňa 05.10.2023 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUIIC 57104/2023- 507578. Posudzovaná bola architektonická štúdia s dátumom spracovania 08/2023, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. Ján Majerník, autorizovaný stavebný inžinier 6765*11. V stanovisku hlavné mesto súhlasilo so zámerom v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 05.10.2023.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Predložená projektová dokumentácia rieši: samostatne stojaci rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami. Navrhovaný objekt je situovaný na Krušpánovej ulici, parc. č. xxxxxxx, k. ú. Čunovo, Bratislava V. Rodinný dom je bez podpivničenia, má 2 nadzemné podlažia a je prestrešený plochou strechou s výškou atiky +6,630 m. Architektonické riešenie vychádza z jednoduchosti hmoty riešenej navzájom posunutých kvádrov dvoch bytových jednotiek s pôdorysným tvarom navzájom posunutých obdĺžnikov s celkovými rozmermi 12,15 x 13,15 m.

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

- výmera záujmového územia:	675,00 m²
- zastavaná plocha:	148,27 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	296,54 m²
- zeleň:	
- na teréne:	325,47 m²
- spevnené plochy:	201,26 m²
- počet bytov:	2
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	6

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Zámer uvažuje so samostatne stojacim dvojpodlažným objektom, ktorý má prístup priamo z Krušpánovej ulice (zaradená do siete MK ako komunikácia III. triedy). Statická doprava je riešená v počte 6 parkovacích miest na pozemku stavby. Vjazd na pozemok je široký 4 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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxxx, k.ú. Čunovo, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

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

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 požiaru 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.

Intenzita využitia územia:

Pozemok je 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 vonkajšie mesto** - regulačný kód **C**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov 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 m ²	0,22	0,40
				radové RD – pozemky 300 – 450 m ²	0,31	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

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: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 sú prevládajúcou funkciou využitia územia rodinné domy;

- 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 - priemer. hodnoty vo FP
výmera záujmového územia:	675,00 m ²		
zastavaná plocha:	148,27 m ²	IZP = 0,22	IZP_{pr} = 0,22
podlažná plocha (NP):	296,54 m ²	IPP = 0,44	IPP_{pr} = 0,6
započítateľná zeleň:	300,41 m ²	KZ = 0,45	KZ_{pr} = 0,40

- navrhovaná stavba v zmysle deklarováných údajov v projektovej dokumentácii **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia zástavby obytného územia s regulačným kódom C.

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:	Dom s dvomi bytovými jednotkami Čunovo
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Čunovo
miesto stavby:	Krušpánová ulica

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 riešenia technického vybavenia do ďalšieho stupňa PD:

- doplniť hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd s aktuálnou intenzitou dažďa pre danú lokalitu (nestačí koncová hodnota);
- 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 Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Nové Mesto, Ružinov, Staré Mesto, Trnávka, Nivy, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ.
- doplniť návrh objektov samotných vsakovacích šacht (hĺbka, priemer...) a kapacitu vsaku.
- vsakovacie zariadenia musia byť umiestnené min. 1,5 m od hranice susedného pozemku.

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;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN, 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;
- 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 podložía;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložía či následného retencovania;

- 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 matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celej funkčnej plochy, vrátane výpočtu pomeru funkcií. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej zmeny dokončenej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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 architektonicko-stavebného riešenia sme si ponechali.

Príloha: 2 x dokumentácia (okrem vyššie uvedenej dokumentácie)
potvrdené výkresy: Situácia, č. výkresu C1

Co: MČ Bratislava – Čunovo
potvrdené výkresy: Situácia, č. výkresu C1
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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