



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Váž. pani

Tatiana Ivicová

Orenburská 12700/17A

821 06 Bratislava

Váš list
zo dňa 18.10.2023

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 59474/2023-
112001/2024**

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

V Bratislave
29.02.2024

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXX, v zastúpení Tatianou Ivicovou
investičný zámer:	„Rodinný dom s prístreškom“, k. ú. Rača, Bratislava
žiadosť zo dňa:	18.10.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Createrra s.r.o, Hrubý Šúr 15, 903 01 Senec
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Zuzana Kierulfová autorizovaný architekt 1529 AA
dátum spracovania dokumentácie:	2.10.2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu s prístreškom, ktorý je umiestnený v svahovitom území na Stupavskej ul. (svahovitý terén je najmä v zadnej časti pozemku). Rodinný dom má jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia, pričom 2.NP je ustupujúcim podlažím. Objekt je zastrešený pultovou strechou, o max. výške strechy +7,451 m. Rodinný dom má tvar obdĺžnika, ktorý je z južnej strany skosený, s max. pôdorysnými rozmermi 8,00 m x 18,05 m. Na 1.PP je riešený prístrešok pre vozidlá, zádverie, hlavný vstup do objektu, predsieň, chodba, komora, kúpeľňa s WC, schodisko, výťah, technická miestnosť, hobby miestnosť/sklad. Na 1.NP je navrhnutá chodba, výťah, schodisko, 2 izby, 2 kúpeľne, pracovňa a vonkajšia terasa, ktorá je v určitej časti prekrytá. Na 2.NP je riešený výťah, chodba, WC, obývací priestor, kuchyňa, jedáleň a vonkajšia terasa. Rodinný dom bude pripojený na existujúce inžinierske siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Dažďové odpadové vody zo strechy budú odvádzané do vsakovacieho objektu, umiestneného na pozemku investora.

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO 01 Rodinný dom s prístreškom

SO 02 Prípojky sietí

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

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| - výmera záujmového územia: | 518,00 m² |
| - zastavaná plocha rodinného domu: | 102,87 m² |
| - zastavaná plocha prístrešku: | 32,40 m² |

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- celková zastavaná plocha:	135,27 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	182,14 m²
- zeleň na teréne:	288,93 m²
- spevnené plochy:	93,80 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	1/2
- počet parkovacích miest:	3

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie stavby je priamo zo Stupavskej ul. Statická doprava je riešená v počte 3 parkovacie stojiská na pozemku investora, pričom dve parkovacie miesta sú riešené pod prístreškom a jedno parkovacie miesto je pri vstupe na pozemok. Vjazd na pozemok je navrhnutý v šírke 4,3 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 sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Rača**, 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 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:

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 zložitosti, 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 vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť 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;

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
		návrh	
- záujmové územie:	518,00 m²		
- zastavaná plocha:	135,27 m²	IZP = 0,26	IZP_{priem} = 0,26
- podlažná plocha (NP):	182,14 m²	IPP = 0,35	IPP_{priem} = 0,37
- započítateľná zeleň:	288,93 m²	KZ = 0,56	KZ_{priem} = 0,56

- **Navrhovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje existujúcu uličnú čiaru a okolitú zástavbu. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP dosahujú rovnaké, a pri IPP aj nižšie hodnoty, ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo 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 s prístreškom“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Stupavská 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:

- upozorňujeme, že záujmová lokalita spadá do ochranného pásma letísk a heliportov;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- do ďalšieho stupňa PD požadujeme doplniť hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd a návrh potrebného objemu 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 $i=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$ (v prípade vodonepriepustných povrchov), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre privalovú zrážku (pre lokalitu Rača). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- medzi vstupom na pozemok a navrhovanou novostavbou sa križujú navzájom prípojky vodovodu, splaškovej a dažďovej kanalizácie. Pri návrhu križovania potrubí je potrebné dodržať minimálne odstupové vzdialenosti a ochranné pásma inžinierskych sietí (IS);

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 v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom 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;
- 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 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.

Príloha: potvrdený výkres: č. A.2: Katastrálna mapa a doprava
Co: MČ Bratislava – Rača
potvrdený výkres: č. A.2: Katastrálna mapa a doprava
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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