



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

**Ing. arch. Jaroslav Lalík
Ateliér PRO-ARCH**

ul. Jozefa Gabčíka 601/38
013 13 Rajecké Teplice

Váš list
zo dňa **04.08.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 56248/2023-
101346/2024**

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: | Boomgaard s.r.o., Drotárska cesta 64, 811 02 Bratislava v zastúpení Ing. arch. Jaroslavom Lalíkom |
| investičný zámer: | „Rezidencia Krahulčia“, Krahulčia ul., k. ú. Vinohrady, Bratislava |
| žiadosť zo dňa: | 04.08.2023 a doplnená dňa 28.02.2024 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ateliér PRO-ARCH, ul. Jozefa Gabčíka 601, 013 13 Rajecké Teplice |
| zodpovedný projektant: | Ing. arch. Jaroslav Lalík autorizovaný architekt 1176 AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | rev_01 február 2023 |

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu s 3-mi bytovými jednotkami, ktorý je umiestnený v svahovitom území. Objekt má jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, ktoré je zastrešené plochou strechou, o max. výške strechy +10,300 m. Riešená strecha bude zazelenená s extenzívnou zeleňou. Na 1.PP je navrhnutá garáž, technická miestnosť, vstup pre chodcov, zádverie, chodba, 3 sklady, schodisko a výťah. Na 1.NP je navrhnutý vstup do objektu, komunikačné jadro (schodisko, chodba a výťah) a jedna 6-izbová bytová jednotka s prislúchajúcimi vonkajšími terasami. Na 2.NP je navrhnuté komunikačné jadro, vstup do 6-izbovej bytovej jednotky s balkónom, terasami a bazénom. Bazén sa nachádza v južnej časti záhrady bytu č. 2, na úrovni cca +3,220 m. Pôdorysný rozmer bazéna je cca 8,80 m x 4,30 m a o hĺbke 1,20 m. Materiálové a technické riešenie bude upresnené v ďalšom stupni projektovej dokumentácie. Na ustúpenom podlaží je riešená jedna 3-izbová bytová jednotka s 2-mi prislúchajúcimi veľkoplošnými terasami. Výškové rozdiely v rámci terénnych úprav budú riešené pomocou železobetónových uholníkových oporných múrov, o hrúbke od 250 mm do 300 mm. Rodinný dom bude pripojený na existujúce inžinierske siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Pre úžitkové účely (polievanie zelene) bude vybudovaná vŕtaná studňa, hĺbky 30 m. Dažďové vody zo strechy budú odvádzané do dažďových zvodov, ktoré budú vybavené lapačmi strešných splavenín. Od lapačov je potrubie vedené do nezámrznej hĺbky a následne zaústené priamo do vsakovacieho zariadenia, umiestneného na pozemku investora.

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO-000 Hrubé terénne úpravy a príprava územia

SO-100 Rodinný dom

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

SO-150 Oporné múry
SO-160 Oplotenie

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

| | |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| - výmera záujmového územia: | 792,00 m² |
| - zastavaná plocha: | 260,00 m² |
| - podlažná plocha nadzemných podlaží: | 650,00 m² |
| - zeleň na rastlom teréne: | 267,00 m² |
| - plocha zelene nad konštrukciami: | 66,00 m² |
| - spevnené plochy: | 199,00 m² |
| - počet bytov: | 3 |
| - počet podlaží PP/NP: | 1/2 + ustúpené podlažie |
| - počet parkovacích miest: | 7 |

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenia sú navrhnuté z miestnej komunikácie Krahulčia ul. a z bočnej prístupovej cesty na západnej strane lokality. Súčasťou dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 7 parkovacích miest (PM). V dokumentácii sa uvažuje s vybudovaním 6 PM v podzemnej garáži a s 1 PM na teréne.

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. 18181 a 18180/3, 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 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.

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

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. neúmerne 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 území 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;

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

| | intenzita využitia záujmové územie | rozmedzie intenzity využitia vo FP-uličná zástavba |
|-------------------------|------------------------------------|--|
| | - návrh | |
| - výmera záujm. územia: | 792,00 m² | |
| - zastavaná plocha: | 260,00 m² | IZP = 0,328 IZP: 0,23 - 0,44 |
| - podlažná plocha (NP): | 650,00 m² | IPP = 0,82 IPP: 0,27 - 1,084 |
| - započítateľná zeleň: | 267,00 m² | KZ = 0,337 KZ: 0,29 - 0,78 |

- 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 nevnaša do existujúcej zástavby nepríjemný kontrast, ani neúmerne zaťaženie pozemku. Uvádzame, že v uličnej línii Brusnicovej ulice (najmä na konci uvedenej ulice) a následne Krahulčej ulice, vnímame najintenzívnejšiu zástavbu rodinných domov, ktoré v danej lokalite hodnotíme ako výrazné a dominantné prvky. 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 bilančné údaje navrhovaného rodinného domu za prípustné. 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: | „Rezidencia Krahuľčia“ |
| na pozemkoch reg. „C“ parc. č.: | 18181 a 18180/3 |
| v katastrálnom území: | Vinohrady |
| miesto stavby: | Krahuľčia 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 lesov;

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:

- uvádzame, že MČ Bratislava – Nové Mesto začala obstarávať územnoplánovacia dokumentáciu „Územný plán zóny – Krahuľčia 2020“, ktorý bude obsahovať okrem iného návrh komplexnej dopravnej obsluhy územia a vymedzenie pozemkov na verejnoprospešné stavby;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie (PD) požadujeme do textovej časti doplniť návrh vsakovacej šachty (vid'. koordinačná situácia - je potrebné zosúladiť textovú a grafickú časť projektu);
- upozorňujeme, že vsakovacie zariadenia a studňa musia byť umiestnené min. 1,50 m od hranice susedného pozemku;
- vzhľadom na svahovitý terén je nakladaniu s dažďovými vodami potrebné venovať zvýšenú pozornosť a navrhnúť také vodozadržné opatrenia, aby dažďové vody 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 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 podložia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia, 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1x projektová dokumentácia
potvrdený výkres: č. 06: Koordinačná situácia
Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdený výkres: č. 06: Koordinačná situácia
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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