



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLICHY BRATISLAVA**

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

Váš list
zo dňa 26.01.2024

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 47378/2024-
116843**

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

V Bratislave
05.03.2024

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Rodinný dom Kratiny – Nemecká dolina“, k. ú. Vajnory, Bratislava
žiadosť zo dňa:	26.01.2024 a doplnená dňa 15.02.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Rusnák Architects s.r.o., Hrnčiarska 12, 900 01 Modra
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Marian Rusnák autorizovaný architekt 1449 AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/2024

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu samostatne stojaceho rodinného domu, ktorý je umiestnený v rovinnom území, na ul. Kratiny. Rodinný dom je nepodpivničený, má dve nadzemné podlažia a je zastrešený plochou strechou, s max. výškou strechy +6,680 m. Rodinný dom má tvar nepravidelného obdĺžnika, s max. pôdorysnými rozmermi 18,90 m x 12,05 m. Na 1.NP je riešený hlavný vstup, WC, kúpeľňa, schodisko, technická miestnosť, sklad, kuchyňa, komora, obývací priestor, vonkajšia terasa a garáž pre 2 vozidlá. Na 2.NP je navrhnutá chodba, 2 kúpeľne, 2 izby, spálňa, šatník a terasa. Rodinný dom bude pripojený na vlastnú domovú studňu, splaškové vody budú odvedené do žumpy s objemom 8,0 m³ a na existujúce inžinierske siete v komunikácii Kratiny bude objekt pripojený novou prípojkou na elektrické vedenie. Dažďové vody zo spevnených plôch a strechy budú odvádzané samostatnou dažďovou kanalizáciou do vsakovacieho zariadenia z drenblokov, umiestneného na pozemku investora.

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO 01 - Rodinný dom s garážou

SO 02 - Oplotenie

SO 03 - Spevnené plochy a komunikácie

SO 04 - Domová studňa a areálový rozvod vody pre budúce napojenie na verejný vodovod

SO 05 - Žumpa a areálový rozvod splaškovej kanalizácie pre budúce napojenie na verejnú kanalizáciu

SO 06 - Areálový rozvod dažďovej kanalizácie a retenčno-vsakovacie zariadenie

SO 07 - Prípojka elektrického vedenia NN

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

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

- výmera záujmového územia:	745,00 m²
- zastavaná plocha:	163,74 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	287,45 m²
- zeleň na teréne:	418,88 m²
- spevnené plochy a komunikácie:	127,07 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	3

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Stavba je dopravne pripojená na existujúcu miestnu cestu Kratiny. Vjazd na pozemok je široký 6 m. Statická doprava je riešená v počte 3 parkovacie miesta (PM), z toho 2 PM sú umiestnené v garáži a 1 PM na spevnenej ploche pred garážou.

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. xxxx, k. ú. Vajnory**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

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

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 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	0,32	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 navzájomných 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, rozvojové 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 - regulatívy určené ÚPN
		návrh	
- výmera záujmového územia:	745,00 m ²		
- zastavaná plocha:	163,74 m ²	IZP = 0,219	IZP_{max.} = 0,22
- podlažná plocha (NP):	287,45 m ²	IPP = 0,385	IPP_{max.} = 0,6
- započítateľná zeleň:	418,88 m ²	KZ = 0,562	KZ_{min.} = 0,40

- Navrhovaná stavba **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód 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:	„Rodinný dom Kratiny – Nemecká dolina“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxx
v katastrálnom území:	Vajnory
miesto stavby:	ul. Kratiny

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:

- záujmová lokalita spadá do ochranného pásma letísk a heliportov;

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:

- predložená projektová dokumentácia (PD) rešpektuje „UŠ zóny Nemecká dolina“ a ponecháva rezervu na výhľadový chodník v severnej časti pozemku, a taktiež je skordinovaná so stavbou „Predĺženie obslužnej komunikácie Kratiny“, na ktorú bolo vydané hlavným mestom SR Bratislava súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIC 44020/2023-9490 zo dňa 17.01.2023;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

do ďalšieho stupňa PD požadujeme zapracovať:

- upozorňujeme, že 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 záchytný objem pre privalovú zrážku (pre lokalitu 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;
- koordinačná situácia je neprehľadná, požadujeme jednotlivé druhy inžinierskych sietí (IS) rozlíšiť graficky v zmysle STN (grafické znázornenie IS pomocou šípiek, oblúčikov a pod.);
- žumpu je možné povoliť len ako stavbu dočasnú, ak sa v blízkosti nenachádza verejná kanalizácia;
- žumpu je potrebné vyprázdňovať v pravidelných intervaloch, výhradne oprávnenou organizáciou;
- doklady o vývoze žumpy je stavebník povinný uchovávať a predložiť v prípade kontroly (v zmysle § 36 ods. 4 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon));

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. 12 Situácia dopravného napojenia stavby

Co: MČ Bratislava – Vajnory

potvrdený výkres: č. 12 Situácia dopravného napojenia stavby

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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