



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

LANG BENEDEK ASSOCIATED ARCHITECTS s.r.o.

Dunajská 7614/6
811 08 Bratislava

Váš list
zo dňa **22.12.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 45908/2024-
232829**

Vybavuje / Linka V Bratislave
**Ing. Renáta Petrová 21.05.2024
+421 904 585 629**

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

investor:	Entropia s.r.o, Jégeho č. 363/7, 821 08 Bratislava, zastúpený LANG BENEDEK ASSOCIATED ARCHITECTS s.r.o.	
investičný zámer:	„Rodinný dom s tromi bytovými jednotkami - Staré Grunty“, Plávkova ul., pozemok reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves	
žiadosť zo dňa:	22.12.2023, doplnenie podania zo dňa 04.04.2024, 12.04.2024, 16.04.2024, 29.04.2024	
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o umiestnení stavby	
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie	
zhotoviteľ:	LANG BENEDEK ASSOCIATED ARCHITECTS s.r.o., Dunajská 6, 811 08 Bratislava 1	
zodpovedný projektant (HIP): (časť architektúra)	Ing. arch. Michal Lang, autorizovaný architekt 1912AA	
dátum spracovania dokumentácie:	12.2023 04.2024 (Technická správa)	

Aktuálne predložená projektová dokumentácia rieši:

novostavbu izolovaného rodinného domu s celkovou podlažnosťou: 2PP/2NP+ustúpené podlažie, v svahovitom území lokality Staré grunty (s 11m JZ klesaním), na pozemku lokalizovanom v koncovej polohe obrátiska novovybudovanej komunikácie určenej pre dopravnú obsluhu tohto novourbanizovaného územia. V rodinnom dome sa navrhujú 3 byty, z toho 2 mezonetové. Na úrovni 2.PP – 1.NP sú navrhované dva mezonetové byty, tretí jednoúrovňový byt je navrhovaný na ustúpenom podlaží. Nástupnú plochu rodinného domu tvorí 2.NP, na ktorom je riešený hlavný vstup (komunikačné jadro) a parkovanie (4 parkovacie miesta na streche 1.NP). Táto poloootvorená nástupná plocha rozčlenila objem novostavby včlenenej do svahovitého terénu na tzv. hornú časť (poloootvorené 2.NP a ustúpené podlažie s pochôdznu terasou), ktorá je osadená na stĺpových konštrukciách a komunikačnom jadre a na spodnú časť (2.PP – 1.NP). Bytové jednotky budú prístupné so spoločného vertikálneho komunikačného priestoru tvoreného schodiskom a výťahom.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Bytové jednotky sú delené na dennú i nočnú zónu; denná zóna je orientovaná juhovýchodným alebo juhozápadným smerom na vonkajšie pobytové zóny; nočná zóna je orientovaná prevažne juhozápadným smerom. Prestrešenie rodinného domu je navrhované plochou strechou s hornou hranou atiky na max. výškovej úrovni 216,80 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = 205,90$ m n.m. Bpv). Ďalej sú súčasťou zámeru spevnené plochy, oporné múry a exteriérové schodiská. Všetky verejné inžinierske siete a verejná časť prípojok (vody, delená kanalizácia, NN) sú už vybudované v rámci prístupovej obojsmernej komunikácie; predmetom návrhu sú domové časti prípojok inžinierskych sietí voda, splašková kanalizácia, dažďová kanalizácia a NN. Dažďové vody z objektu budú zachytávané a využívané na parcele stavebníka pomocou retenčnej nádrže s bezpečnostným prepadom na terén s povoleným odtokom. Vykurovanie rodinného domu bude zabezpečené dvomi tepelnými čerpadlami systém zem/voda.

Členenie stavby na stavebné objekty:

- SO 01 Rodinný dom
- SO 02 Dopravné napojenie, parkovisko a spevnené plochy
- SO 03 Oporné múry a oplatenie
- SO 04 Prípojka vody – domová časť
- SO 05 Prípojka splaškovej kanalizácie – domová časť
- SO 06 Odvodnenie striech a spevnených plôch
- SO 07 Prípojka NN – domová časť
- SO 08 Sadové úpravy

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

- celková výmera parcely:	1 000,00 m²
z toho vo FP 102:	924,84 m²
vo FP 1203:	75,16 m²
- zastavaná plocha (vo FP 102):	203,46 m²
- podlažná plocha (NP vo FP 102):	508,01 m²
- zeleň (vp FP 102):	521,61 m²
- maximálny počet podlaží PP/NP:	2/2+ustúpené
- počet bytov:	3
- počet parkovacích miest:	6
- intenzita využitia územia (z plochy pozemku vo FP 102) : IZP = 0,219; IPP = 0,549; KZ = 0,56	

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

statická doprava je navrhnutá v počte 4 parkovacie miesta na streche 1.NP a 2 parkovacie miesta na spevnenej ploche. Spolu je navrhnutých 6 parkovacích miest. Dopravný prístup je navrhnutý na účelovú cestu vybudovanú v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou „Prístupová komunikácia ku skupine rodinných domov a inžinierske siete, Staré Grunty – Sitina“ . Vjazd je navrhnutý v šírke 6 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.

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 **prevažná časť záujmového pozemku reg. C-KN parc. č. xxxxxxx, k.ú. Karlova Ves**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, kód regulácie **C**; západná časť pozemku je súčasťou územia, pre ktoré ÚPN stanovuje funkčné využitie územia: **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**, **stabilizované územie**.

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIE, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**
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.
- **ÚZEMIA POĽNOHOSPODÁRSKEJ ZELENE A PÔDY; záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203**
Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

Intenzita využitia územia:

- záujmový pozemok v rozsahu v akom je súčasťou územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102**, je súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. **Rozvojové územie** je územie mesta, v ktorom ÚPN navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území ÚPN stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód reg. C**

Tab.2 Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestská časť Karlova Ves

Kód. regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názor 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 - rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

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).*
- záujmový pozemok v rozsahu v akom je súčasťou územia: **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203** je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. **Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné

využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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 zložitosť, 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. 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:**

investičný zámer z hľadiska funkcie (bývanie) a typologického druhu stavby (rodinný dom) je v súlade s ÚPN. ÚPN v území: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, zaradil rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia územia funkčnej plochy; zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia ÚPN zaradil medzi prípustné spôsoby využitia územia funkčnej plochy 102. **Z hľadiska funkcie** a typologického druhu stavby je investičný zámer **v súlade s ÚPN**;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby na časti pozemku vo FP 102):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN vo FP 102, kód. reg. C
- výmera záujmového územia:	924,84 m²		
- zastavaná plocha:	203,46 m²	IZP = 0,22	IZP_{max.} = 0,22
- podlažná plocha (NP):	508,01 m²	IPP = 0,55	IPP_{max.} = 0,6
- započítateľná zeleň:	521,61 m²	KZ = 0,56	KZ_{min.} = 0,40

- novostavba rodinného domu **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, rozvojové územie**, regulačný kód **C**, určený pre priestorové usporiadanie: RD - pozemok 600 - 1000 m².

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 tromi bytovými jednotkami - Staré Grunty“
na pozemok reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Plávková 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:

- vzhľadom na svahovitý terén, je potrebné venovať vodozádržným opatreniam a terénnym úpravám zvýšenú pozornosť a navrhnuť ich tak, aby zrážkové vody neodtekali na okolité cudzie pozemky;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

s navrhovaným riešením súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné konanie:

- 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 príválovú 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 komunikácii $k=1$ (podľa SHMÚ 2021), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre príválovú zrážku (pre lokality Karlova Ves, Rača, Dúbravka, Devín,...). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- v prípade, že sa hydrogeologickým posudkom preukáže nevhodné podmienky na infiltráciu zrážkových vôd do podlažia, súhlasíme s návrhom retenčnej nádrže s regulovaným odtokom do kanalizácie;

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 rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- spevnené povrchy na pozemku odporúčame realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia odporúčame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne); oporné múry odporúčame nechať obrásť popínavou zeleňou;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- pri krajinnom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;

UPOZORNENIE:

Záujmový pozemok je súčasťou územia, na ktoré MČ Bratislava – Karlova Ves obstaráva „Územný plán zóny Karlová Ves – Líščie údolie“.

Východnou časťou záujmového pozemku vedie línia vnímania prírodného masívu.

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: potvrdené výkresy: Celková situácia stavby; Koordinačná situácia stavby; Dopravné napojenie; Rez A-A

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdené výkresy (podľa prílohy)
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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