

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Tatiana Ivicová
Obchodná 735/51
906 38 RohožníkVáš list
zo dňa **31.07.2024**Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 56322/2024-
537710/Pet**V Bratislave
02.10.2024**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	XX, v zastúpení Tatiana Ivicová
stavba:	„3 RODINNE DOMY, ISKERNIKOVA UL., BRATISLAVA“
pozemky, parc. č., k. ú.:	XX XX XX XXXXXXXXXX, k. ú. Karlova Ves
miesto stavby:	Iskerníkova
žiadosť doručená dňa:	24.09.2024 na mestskú časť Bratislava – Karlova Ves
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	APROX-SK s.r.o., Tomašíkova ul. 50E, 831 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Ľubomír Mezovský autorizovaný architekt 0621AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**S Ú H L A S Í****so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu 3 izolovaných rodinných domov v dokumentácii označených ako rodinný dom A-C (ďalej len „RD A, RD B a RD C“), v svahovitom území lokality Dlhé Diely 4-5 a ich pripojenie na dopravnú a technickú infraštruktúru v území. Rodinné domy sa navrhujú s podlažnosťou 1PP/2NP, pričom 1.PP je čiastočne vnímateľné nad terénom. Podzemné podlažia sú riešené ako technické s parkovaním (3x4 PM); na nadzemných podlažiach sa navrhujú 2 byty (v RD A; RD B); v RD C sa navrhuje na nadzemných podlažiach 1 mezonetový byt s ateliérom. Prestrešenie RD A-C sa navrhuje plochou strechou s extenzívnou zeleňou na týchto výškových úrovniach:

RD A s hornou hranou atiky na výškovej úrovni + 216,70 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = 209,900$ m n.m. Bpv); RD B s hornou hranou atiky na výškovej úrovni +212,95 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = 206,150$ m n.m. Bpv) a RD C s hornou hranou atiky na výškovej úrovni +209,20 m n.m. Bpv od 1.NP ($\pm 0,000 = 202,400$ m n.m. Bpv). Súčasťou návrhu je aj pripojenie rodinných domov na technickú infraštruktúru v území, a to novými prípojkami: vody, kanalizácie a NN; dažďové vody budú odvedené do vsakovacích systémov tvorených vsakovacími blokmi. Každý rodinný dom bude zásobovaný teplom tepelným čerpadlom systémom vzduch/voda.

ČLENENIE STAVBY NA STAVEBNÉ OBJEKTY

- SO 01 - RD A Hlavný objekt
- SO 02 - RD B Hlavný objekt
- SO 03 - RD C Hlavný objekt
- SO 04 Distribučný káblový rozvod NN
- SO 05 Prípojka NN, areálový rozvod NN
- SO 06 Areálový vodovod
- SO 07 Predĺženie (verejného) vodovodu DN100
- SO 08 Areálová dažďová kanalizácia
- SO 09 Areálová splašková kanalizácia
- SO 10 Prípojka splaškovej kanalizácie
- SO 11 Spevnené plochy a prístupová cesta
- SO 12 Terénne a sadové úpravy

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená v celkovom počte 14 PM, z toho 4 PM v každom rodinnom dome na 1.PP; ďalšie 2 PM sa navrhujú ako exteriérové. Každý rodinný dom má samostatný vjazd. Dopravné pripojenie sa navrhuje novou jednopruhovou, obojsmernou prístupovou cestou o šírke 3,0 m so spevnenými krajinicami v šírke 0,5 m a 1,45 m, s dopravným pripojením na Iskerníkovú ul.. Vo vzdialenosti 65 m od vjazdu je umiestnená výhybňa. Prístupová cesta sa navrhuje ako slepá.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

celková výmera záujmového územia:	2928,00 m²
z toho vo FP 102	2539,00 m²
Rodinný dom A	
plocha pozemku	825,00 m²
zastavaná plocha:	179,00 m²
podlažná plocha:	346,00 m²
plocha zelene:	330,00 m²
Rodinný dom B	
plocha pozemku:	813,00 m²
zastavaná plocha:	179,00 m²
podlažná plocha:	346,00 m²
plocha zelene:	326,00 m²
Rodinný dom C	
plocha pozemku:	815,00 m²
zastavaná plocha:	179,00 m²
podlažná plocha:	346,00 m²
plocha zelene:	326,00 m²
Podlažnosť PP/NP (RD A-RD C):	1/2
Počet bytov:	
Rodinný dom A:	2
Rodinný dom B:	2
Rodinný dom C:	1
počet parkovacích miest:	3 x 4 PM (RD A-C) + 2 PM na teréne

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

RD A

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia-regulatívy určené ÚPN**
- výmera záujmového územia:	825,00 m²		
- zastavaná plocha:	179,00 m²	IZP = 0,22	IZP_{max.} = 0,22
- podlažná plocha (NP+):	346,00 m²	IPP = 0,42	IPP_{max.} = 0,6
- započítateľná zeleň:	330,00 m²	KZ = 0,40	KZ_{min.} = 0,40

RD B

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia-regulatívy určené ÚPN**
- výmera záujmového územia:	813,00 m²		
- zastavaná plocha:	179,00 m²	IZP = 0,22	IZP_{max.} = 0,22
- podlažná plocha (NP+):	346,00 m²	IPP = 0,42	IPP_{max.} = 0,6
- započítateľná zeleň:	326,00 m²	KZ = 0,40	KZ_{min.} = 0,40

RD C

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia-regulatívy určené ÚPN**
- výmera záujmového územia:	815,00 m²		
- zastavaná plocha:	179,00 m²	IZP = 0,22	IZP_{max.} = 0,22
- podlažná plocha (NP+):	346,00 m²	IPP = 0,42	IPP_{max.} = 0,6
- započítateľná zeleň:	326,00 m²	KZ = 0,40	KZ_{min.} = 0,40

- Predložený návrh stavby **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie** vnútorného mesta, regulačný kód **C** určené pre priestorové usporiadanie: **RD – 600 – 1000 m²**.

** hodnoty prvkov intenzity využitia územia určené v ÚPN v území funkčnej plochy 102, rozvojové územie kód reg. C pre priestorové využitie: RD – 600 – 1000 m².

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovaných hodnôt IZP pri jednotlivých rodinných domoch z plochy k nim vymedzených pozemkov za max. prípustný v rozvojovom území: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód regulácie C. Ďalší nárast IZP, resp. znižovanie KZ už nie je prípustné;

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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - 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;
 - 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.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

do projektu pre stavebné povolenie zapracovať:

- použitá intenzita dažďa je pre danú lokalitu neaktuálna. Návrh vhodných retenčno-infiltračných zariadení podložiť aktualizovanými hydrotechnickými výpočtami (predložený hydrotechnický výpočet je poddimenzovaný);
- SHMÚ aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p = 0,02$, s intenzitou $i = 80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$, trvajúcu 120 min., a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k = 1$, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Karlova Ves, Dúbravka, Devín,). Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- ide o značne svahovité územie, v ktorom je potrebné venovať zvýšenú pozornosť zachytávaniu zrážkových vôd a navrhnuť také vodozadržné opatrenia, aby dažďové vody neodtekali na cudzie pozemky. Obzvlášť pri návrhu prístupovej spevnenej komunikácie zabezpečiť zachytenie všetkých zrážkových vôd tak, aby neodtekali na nižšie položené územie.

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves oznámila dňa 25.09.2024 prostredníctvom elektronickej komunikácie, že dňa 24.09.2024 obdržala žiadosť o záväzné stanovisko k investičnej činnosti na stavbu: „3 Rodinné domy Iskerníková ul., MČ Bratislava – Karlova Ves“ a že sa k predmetnej stavbe nebude vyjadrovať.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- dopravné pripojenie požadujeme navrhnuť tak, aby bol dodržaný bezpečný rozhľad pri pripájaní sa na nadradenú komunikačnú sieť ul. Iskerníková;
- navrhovanú prístupovú cestu požadujeme umiestniť ako účelovú cestu s verejným charakterom;
- navrhované parkovacie miesta na teréne žiadame riešiť na spevnenej ploche/zatrávňovacích tvárniciach.

UPOZORNENIE:

Mestská časť Bratislava – Karlova Ves obstaráva na územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky Územný plán zóny Dlhé Diely 4 – 5, ktorý uvažuje s vetvou Iskerníková 3 vo ft. C3, kat. MOU 6,5/30 (podľa aktuálne platnej STN 73 6110:2024 ako funkčná trieda MO2) s jednostranným chodníkom š. 2,0 m.

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.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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 vyplývalo z tejto skutočnosti.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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: SITUÁCIA, CHARAKTERISTICKÝ REZ, URBAN. BILANCIE

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves

potvrdené výkresy: SITUÁCIA, CHARAKTERISTICKÝ REZ, URBAN. BILANCIE

Magistrát ODI, OUI – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor