

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**IRS – inžiniering, s. r. o.**

Česká 7

831 03 Bratislava

Váš list  
zo dňa **19.05.2022**Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 53690/2022-  
453593**Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Marta Koleková  
+421 2 59356 289**V Bratislave  
**07.09.2022****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Rossa Invest s. r. o., Dvojkřížna 47, 821 06 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>3 RODINNÉ DOMY, HRACHOVÁ</b>
žiadosť zo dňa:	<b>19.05.2022; doplnená 02.06.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>P. S. ARCH s. r. o., SNP 58/A, 044 42 Rozhanovce</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Pavol Škombár autorizovaný architekt SKA 1496 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>december 2021; revízia 05/2022</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu troch samostatne stojacich rodinných domov označených SO 01 RD 1, SO 02 RD 2 a SO 03 RD 3 (ďalej len „rodinné domy“) na parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Ružinov (resp. parcely reg. „E“ KN parc. č. xxxxxx a xxxxxxxx). Pozemok je prístupný priamo z ulice Hrachová. Limitujúcim faktorom pre umiestnenie rodinných domov a využitie pozemku je skutočnosť, že severozápadnou stranou pozemku prechádza verejný vodovod DN 1200 s ochranným pásmom 5 m od okraja vedenia. Každý z navrhovaných rodinných domov má obdĺžnikový pôdorysný tvar rozmerov 12,40 m x 6,00 m, je nepodpivničený s dvoma nadzemnými podlažiami (2NP), so samostatným vstupom a s jednou bytovou jednotkou. Zastrešený je pultovou strechou s maximálnou výškou hrebeňa strechy +6,966 m. Pre každý rodinný dom sú navrhované 3 parkovacie státa.

Podľa predloženej dokumentácie prislúchajú k rodinným domom SO 01 a SO 02 pozemky s rozlohou 480,00 m<sup>2</sup> a k rodinnému domu SO 03 pozemok s rozlohou 630,00 m<sup>2</sup>.

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

- výmera záujmového územia:	<b>1590,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>262,40 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>446,40 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>796,70 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>530,90 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>3</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>
- počet parkovacích miest:	<b>9</b>

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111**EMAIL**  
info@bratislava.sk**IČO**  
00 603 481**ONLINE**  
www.bratislava.sk

#### Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia

Pozdĺž Hrachovej ulice je riešené doplnenie chodníka. Na pozemku stavby sa zabezpečuje (v súlade s aktuálne platnou STN 736110) 9 stojísk dopravne sprístupnených jedným spoločným vjazdom z Hrachovej ulice.

**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 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje:

#### **Funkčné využitie územia:**

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

**Funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové 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.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

**Nepripustné:** v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby

na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcela 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 **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **C**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<b>C</b>	<b>0,6</b>	<b>102</b>	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 – 600 m <sup>2</sup>	<b>0,25</b>	<b>0,40</b>
				RD - pozemok 600 – 1000 m <sup>2</sup>	<b>0,22</b>	<b>0,40</b>
				radové RD – pozemky 300 - 450 m <sup>2</sup>	<b>0,32</b>	<b>0,25</b>
				átriové RD – pozemky 450 m <sup>2</sup>	<b>0,50</b>	<b>0,20</b>
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	<b>0,30</b>	<b>0,25</b>

*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 (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).*

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia:**
- Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**
- **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
		<b>návrh</b>	
• výmera záujmového územia:	<b>1590,00 m<sup>2</sup></b>		
• zastavaná plocha:	<b>262,40 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,17</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,25 (alebo 0,22)</b>
• podlažná plocha (NP):	<b>485,60 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,31</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,60</b>
• započítateľná zeleň:	<b>796,70 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,50</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

- 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.

stavba	plošné bilancie		intenzita využitia – pozemok RD - návrh	intenzita využitia – regulatívy určené ÚPN
SO 01 RD 1	výmera pozemku:	480,00 m <sup>2</sup>		
	zastavaná plocha:	94,00 m <sup>2</sup>	IZP = 0,196	IZP <sub>max.</sub> = 0,25
	podlažná plocha:	168,40 m <sup>2</sup>	IPP = 0,351	IPP <sub>max.</sub> = 0,60
	započítateľná zeleň:	194,5 m <sup>2</sup>	KZ = 0,405	KZ <sub>min.</sub> = 0,40
SO 02 RD 2	výmera pozemku:	480,00 m <sup>2</sup>		
	zastavaná plocha:	94,00 m <sup>2</sup>	IZP = 0,196	IZP <sub>max.</sub> = 0,25
	podlažná plocha:	168,40 m <sup>2</sup>	IPP = 0,351	IPP <sub>max.</sub> = 0,60
	započítateľná zeleň:	205,70 m <sup>2</sup>	KZ = 0,429	KZ <sub>min.</sub> = 0,40
SO 03 RD 3	výmera pozemku:	630,00 m <sup>2</sup>		
	zastavaná plocha:	74,40 m <sup>2</sup>	IZP = 0,118	IZP <sub>max.</sub> = 0,22
	podlažná plocha:	148,80 m <sup>2</sup>	IPP = 0,236	IPP <sub>max.</sub> = 0,60
	započítateľná zeleň:	396,50 m <sup>2</sup>	KZ = 0,629	KZ <sub>min.</sub> = 0,40

- Z predloženej dokumentácie vyplýva, že z hľadiska regulácie intenzity využitia územia na pozemkoch prislúchajúcich k jednotlivým posudzovaným rodinným domom nie sú prekročené stanovené limitné hodnoty IPP, IZP a hodnota KZ je vyššia ako je stanovená min. hodnota pre prislúchajúce rozvojové územie.

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:	<b>3 RODINNÉ DOMY, HRACHOVÁ</b>
na pozemku reg. „C“ KN parc. č.:	<b>xxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>Hrachová ulica, Bratislava</b>

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 riešenia dopravného vybavenia:**

- úsek chodníka pozdĺž Hrachovej ulice, riešený v priestore medzi obrubníkmi ulice a oplotením pozemku stavby a v rozsahu pozemkov stavby kontaktných s touto ulicou

iba ako územná rezerva, žiadame zahrnúť do objektovej skladby stavby 3 rodinných domov a zrealizovať k jej kolaudácii. Chodník žiadame riešiť ako kontinuálny, tzn. bez zmeny jeho nivelety aj v priestore navrhovaného vjazdu;

- prístupová komunikácia riešená na pozemku stavby nebude zaradená do siete miestnych ciest; má charakter účelovej neverejnej cesty.

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- predložený projekt pre územné rozhodnutie - 3 Rodinné domy, Hrachová“ rieši odkanalizovanie 3 rodinných domov delenou kanalizáciou. Dažďové vody budú odvádzané do troch samostatných vsakovacích objektov s objemom 5 m<sup>3</sup>, pre každý RD samostatne. Potrebný objem vsakovacích blokov bol vypočítaný na 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku  $p=0,05$ , trvajúcu 15 min., s intenzitou  $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ . Spevnené plochy komunikácie a vjazdu budú vyspádované do zelených plôch investora, resp. bude použitá dlažba s priamym vsakom.

S predloženým návrhom riešenia odvádzania dažďových vôd súhlasíme.

Do projektu pre stavebné povolenie je potrebné zapracovať nasledujúce pripomienky:

- pri návrhu spevnených plôch komunikácie odporúčame použiť dlažbu s priamym vsakom,
- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky,
- podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd, je znalosť hydrogeologických pomerov a infiltračných schopností horninového prostredia, ktoré určuje priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení,
- upozorňujeme, že vsakovacie zariadenia musia byť umiestnené min. 1,5 m od okraja susedných pozemkov;

#### **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:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzat do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- pri krajinárskom 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;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;

**z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

**UPOZORNENIE:**

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) pri intenzite využitia územia - v rámci riešeného územia bola nesprávne uvedená výmera podlažnej plochy (pri SO 01 RD 1 a SO 02 RD 2 - 148,80 m<sup>2</sup>), z ktorej bol počítaný index podlažných plôch/ IPP. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej projektovej dokumentácie navrhovaných stavieb. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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: 1 x dokumentácia

Výkres č. 2, 4, 5, 6, 7, 8

Co: MČ Bratislava – Ružinov

potvrdené výkres: Výkres č. 2, 4, 5, 6, 7, 8

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor