



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Modulor Architecture s.r.o.

Žihľavová 10/B
821 07 Bratislava

Váš list
zo dňa **19.09.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 42383/2023-
29857, k č. sp. 60638/2022**

Vybavuje / Linka
**Ing. Renáta Petrová
+421 2 59356 491**

V Bratislave
31.01.2023

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

investor:	XX
investičný zámer:	„Rodinný dom SO.01, SO.02 - novostavby“, Nad ostrovom, pozemky reg. „C“ KN parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	19.09.2022; doplnenie podania zo dňa 05.10.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Modulor Architecture s.r.o., Žihľavová 10/B, 821 07 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Gabriela Fukatschová, autorizovaný architekt 1391 AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/21 - Revízia 08/22; 10/21- Revízia 10/22 (Celková situácia); 10/21 (Vizualizácie RD1, RD2; Rez terénom A-Á- RD1,RD2; Výpočet podzemného podlažia RD2; Výpočet podzemného podlažia RD1; Pohľad SV - RD1, RD2; Pohľad JZ - RD1, RD2; Pohľad SV - RD2; Pohľad JZ - RD2; Pohľad JV - RD2; Pohľad SZ - RD2;

Predložená projektová dokumentácia rieši:

novostavbu 2 izolovaných rodinných domov (RD 1 a RD 2), s podlažnosťou 1PP/2NP + ustúpené podlažie v svahovitom území, severne od komunikácie Nad ostrovom, na pozemkoch s existujúcou nebytovou budovou určenou na asanáciu. Prestrešenie rodinných domov je riešené plochou strechou s hornou hranou vo výške +9,54 m od úrovne 1.NP. V RD 1 a RD 2 sú riešené 2 byty (1.NP-2.NP), ku ktorým prislúchajú exteriérové pobytové plochy (terasy), riešené na JZ fasáde objektov. Na 1.PP objektov sú riešené hlavné vstupy, technické zázemie, sklady a garáže (2 parkovacie miesta (PM)); ustúpené podlažia sú technickými podlažiami. Prístup do RD 1 a RD 2 je riešený na úrovni 1.PP. Vertikálne prepojenie podlaží zabezpečuje komunikačné jadro pozostávajúce zo schodiska a výťahu. Súčasťou riešenia sú aj spevnené plochy, terénne úpravy a napojenie RD 1 a RD 2 na technickú infraštruktúru v území novými prípojkami vody, NN a plynu; kanalizácia je riešená ako delená s odvodom splaškových vôd do 2 žump a s odvodom dažďových vôd cez akumulačnú nádrž do vsakovacieho objektu z dendroblokov v počte 20 ks, pre každý rodinný dom samostatne.

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):

Celková plocha záujmového územia: 1627,00 m²						
stavb a	plocha vymedzenéh o územia (m ²)	zastavan á plocha (m ²)	podlažn á plocha (m ²)	spevnen é plochy (m ²)	zeleň (m ²)	podlažnosť PP/NP
RD 1	819,00	169,42	412,80	314,90	334,68	1PP/2NP+ustúpené podlažie
RD 2	808,00	177,30	432,00	173,20	457,50	1PP/2NP+ustúpené podlažie

- celkový počet parkovacích miest: **10 PM**
- z toho pre: RD 1 **5 PM**
- RD 2 **5 PM**
- počet bytov: RD 1 **2**
- RD 2 **2**

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

dopravné pripojenie rodinných domov bude zabezpečené účelovou obojsmernou komunikáciou pozdĺž SZ strany záujmových pozemkov o minimálnej šírke 3,0 m, dopravne pripojenou spoločným vjazdom/výjazdom na komunikáciu Nad ostrovom. Nároky na statickú dopravu budú zabezpečené v celkovom počte 5 PM pre každý rodinný dom, z toho 2 PM na úrovni 1.PP RD 1 a RD 2.

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 stavieb 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 sú **záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie 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**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:** záujmové pozemky sú 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 – mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka

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 m²	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).*

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
v území: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Z hľadiska funkcie a typologického druhu zástavby je novostavba 2 izolovaných rodinných domov **v súlade s ÚPN**. Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia územia funkčnej plochy **102**. Z hľadiska funkcie sú navrhované stavby v súlade s ÚPN;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

Rodinný dom – „RD 1“

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	819,00 m²		
- zastavaná plocha:	169,42 m²	IZP = 0,21	IZP_{max.} = 0,22
- podlažná plocha (NP):	374,10 m²	IPP = 0,46	IPP_{max.} = 0,6
- započítateľná zeleň:	334,68 m²	KZ = 0,40	KZ_{min.} = 0,40

Rodinný dom – „RD 2“

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	808,00 m²		
- zastavaná plocha:	172,80 m²	IZP = 0,21	IZP_{max.} = 0,22
- podlažná plocha (NP):	391,50 m²	IPP = 0,48	IPP_{max.} = 0,6
- započítateľná zeleň:	457,50 m²	KZ = 0,56	KZ_{min.} = 0,40

- novostavba RD 1 a RD 2 **oddržiavajú hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, regulačný **kód C**, určené 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 stavieb:	„Rodinný dom SO.01, SO.02 - novostavby“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č. :	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	ul. Nad ostrovom

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:

- dopravné pripojenie požadujeme riešiť vjazdom s maximálnou šírkou 6,0 m, z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri pripájaní sa na nadradenú komunikačnú sieť;
- rodinné domy musia byť v zmysle platných predpisov pripojené na kapacitne vyhovujúce pozemné komunikácie;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie doplniť:

- výpočty potreby vody;
- výpočty potrebného objemu žumpy (pre každý rodinný dom);
- hydrotechnické výpočty potrebného objemu akumuláčnej nádrže (AN) a vsakovacích objektov v m³;
- 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 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 komunikácii $k=1$ (podľa SHMU 2021), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre privalovú zrážku (pre lokality Karlova Ves, Devín, Záhorská Bystrica, Lamač, Devínska Nová Ves, Vajnory, Rača, Dúbravka, Vínohrady...). Dôvodom sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd, je znalosť geologických, hydrogeologických pomerov a vsakovacích schopností horninového prostredia, ktoré určuje priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení;
- vzhľadom na značne svahovitý terén je potrebné nakladanie s dažďovými vodami navrhnuť tak, aby tieto 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 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 odporúčame realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne odporúčame riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia odporúčame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať 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.

UPOZORNENIE:

Pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves a prevažná časť pozemku reg. „C“ KN parc.č. xxxxx, k.ú. Karlova Ves sú podľa ÚPN súčasťou potenciálne zosuvného územia.

K obsahovým náležitostiam projektovej dokumentácie uvádzame, že v textovej časti projektovej dokumentácie absentuje údaj o pozemku parc. č. xxxxxxx, k.ú. Karlova Ves, ktorý je podľa grafickej časti súčasťou celkovej plochy záujmového územia.

Z grafickej časti projektovej dokumentácie s názvom: Pohľady, vizualizácie je zrejmé, že na západnom nároží rodinných domov na úrovni 1.NP je stíповá konštrukcia (ktorú hlavné mesto v zmysle metodiky ÚPN zohľadnilo pri bilanciách IZP), čo nie je zohľadnené v pôdorysoch 1.NP pri RD 1 a RD 2. Požadujeme zosúladiť textovú a grafickú časť projektovej dokumentácie.

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: Koordinačná situácia – Revízia 08/22; Celková situácia – revízia 10/22; Pohľad Juho - východ RD1, RD2 (10/21); Pohľad Severo - západ RD1, RD2 (10/21); Pohľad Severo – východ RD1, RD2 (10/21); Pohľad Juho – západ, RD1, RD2 (10/21)

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy: Koordinačná situácia – Revízia 08/22; Celková situácia – revízia 10/22; Pohľad Juho - východ RD1, RD2 (10/21); Pohľad Severo-západ RD1, RD2 (10/21); Pohľad Severo – východ RD1, RD2 (10/21); Pohľad Juho – západ, RD1, RD2 (10/21)
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor