



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

PORTIK, spol. s r.o.

Trnavská cesta 102
821 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **22.07.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 41624/2023-
35747**

Vybavuje / Linka
**Ing. Eva Galiňska
+421 2 59356 294**

V Bratislave
14.02.2023

VEC:

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti
– zmena záväzného stanoviska**

investor:	CLEVER apartments, s.r.o., Štefánikovo námestie č. 7, 811 02 Bratislava v zastúpení spoločnosťou PORTIK spol. s r.o., Trnavská cesta 102, 821 01 Bratislava
investičný zámer:	„Zóna Machnáč – Výstavba 3 rodinných domov a prístupovej spevnenej plochy – komunikácie“, pozemky reg. „C“ KN parc. č. 22844/25, 22849, 22848/1, 4742/3, 4742/4, xxxxx, 4746/5, xxxxx, xxxxxxxx, 4746/265, xxxxxxx, 4746/267, xxxxxxxx, xxxxxxx, 4746/270, 4746/271, 4746/272, xxxxxxxx, xxxxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxx, 4746/281, xxxxxxxxxx a 4746/283, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	22.07.2022, doplnená 27.07.2022, 11.11.2022 a 09.02.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	Investičný zámer
spracovateľ dokumentácie:	txt architekti, Trnavská cesta 102, 821 01 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Marian Trcka autorizovaný architekt 1891 AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2022

Dňa 25.10.2017 bolo pod č. MAGS OUIIC 51635/17-374449 vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej ako „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare): „Zóna Machnáč, Matúšova ulica, individuálna bytová výstavba“, parc. č. **4742/3, x, xxxxxx, x, x, xx, 65, 262, 263, 264, 265, xxx, 267, xxx, xxx, 270, 271, 272, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, 281, xxx, 283, 22848/1, 24, 22849, k.ú. Staré Mesto, Bratislava. Predmetom investičného zámeru bola výstavba 5 rodinných domov s prístupovou komunikáciou napojenou na slepú vetvu Matúšovej ulice. Každý rodinný dom mal navrhované tri 4-izbové bytové jednotky.**

Aktuálne je predložená nová žiadosť o vydanie zmeny záväzného stanoviska. K žiadosti je priložená upravená projektová dokumentácia s novým riešením.

Územie sa nachádza v značne svahovitom území s prevýšením 15 až 20 metrov. Na pozemkoch sa v súčasnosti nachádza zeleň a 10 záhradných chatiek, z ktorých 7 bude asanovaných, 3 chatky nachádzajúce sa na pozemkoch reg. „C“ KN parc- č. 4742/3, 4742/4

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

a 4746/5, k.ú. Staré Mesto zostanú zachované. Uvedené tri pozemky sú vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy, využívané sú Slovenským zväzom záhradkárov a v súčasnosti nie sú dostatočne prístupné. Objekty záhradných chatiek, ktoré majú byť zachované budú v budúcnosti revitalizované na základe samostatného povoľovacieho procesu, ich rekonštrukcia nie je predmetom tohto záväzného stanoviska.

Aktualizované riešenie zahŕňa výstavbu troch rodinných domov A1, B1 a B2 a prístupovej komunikácie vrátane inžinierskych sietí.

RD A1 je navrhovaný na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 4746/283, 4746/265, xxxxx, 4746/267, xxxxxxx, 4746/282, 4746/271 a častiach pozemkov reg. „C“ KN parc. č. 22849, xxxxxx, 4746/272 a xxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto.

Výškové osadenie objektu je na úrovni 1.NP $\pm 0,000 = +196,70$ m n. m. B.p.v.

RD A1 má jedno podzemné podlažie, dve plnohodnotné nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie. V objekte sú navrhované tri 4-izbové mezonetové bytové jednotky. V nadzemnej časti má objekt obdĺžnikový pôdorys s pôdorysnými rozmermi 17,40 x 9,40 m s vystupujúcim kubusom komunikačného jadra na SZ fasáde objektu, pôdorysných rozmerov 8,38 x 2,70 m. Zastrešenie objektu nad ustúpeným podlažím je navrhované plochou strechou s výškou atiky +10,00 m. Strecha nad 2. nadzemným podlažím je využívaná z časti ako terasa s výmerou 26 m² a z časti je na nej navrhovaná extenzívna zeleň.

Nároky statickej dopravy sú pokryté v celkovej počte 7 státí, z toho 3 v podzemnej garáži na 1.PP. objektu, 4 parkovacie státi sú riešené ako vonkajšie, z toho 2 vedľa vjazdu do podzemnej garáže objektu RD A1, ďalšie dve vonkajšie parkovacie státi sú navrhované vedľa pešieho vstupu do objektu RD B1.

RD B1 je navrhovaný na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 4746/269, 4746/270, 4746/281, xxxxxxx, 4746/280, 4746/279 a častiach pozemkov reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx a xxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto.

Výškové osadenie objektu je na úrovni 1.NP $\pm 0,000 = +193,70$ m n. m. B.p.v.

RD má jedno podzemné podlažie, dve plnohodnotné nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie. V objekte sú navrhované tri 4-izbové mezonetové bytové jednotky. V nadzemnej časti má objekt obdĺžnikový pôdorys s pôdorysnými rozmermi 17,40 x 9,40 m, s vystupujúcim kubusom komunikačného jadra na JZ fasáde objektu, pôdorysných rozmerov 8,38 x 2,70 m. Zastrešenie objektu nad ustúpeným podlažím je navrhované plochou strechou s výškou atiky +10,00 m. Strecha nad 2. nadzemným podlažím je využívaná z časti ako terasa s výmerou 26 m² a z časti je na nej navrhovaná extenzívna zeleň.

Nároky statickej dopravy sú pokryté v celkovej počte 7 státí, z toho 3 v podzemnej garáži na 1.PP. objektu, 4 parkovacie státi sú riešené ako vonkajšie, z toho 2 vedľa vjazdu do podzemnej garáže objektu RD B1, ďalšie 2 vonkajšie parkovacie státi sú navrhované vedľa pešieho vstupu do objektu RD B1.

RD B2 je navrhovaný na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 4746/272, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxx a častiach pozemkov reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxx, xxxxxxx a xxxxx, k.ú. Staré Mesto.

Výškové osadenie objektu je na úrovni 1.NP $\pm 0,000 = +200,40$ m n. m. B.p.v.

RD má dve podzemné podlažia, dve plnohodnotné nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie. V objekte sú navrhované dve 4-izbové mezonetové bytové jednotky a jedna 5-izbová mezonetová bytová jednotka. V nadzemnej časti má objekt obdĺžnikový pôdorys s pôdorysnými rozmermi 17,40 x 9,40 m, s vystupujúcim kubusom komunikačného jadra na JZ fasáde objektu, pôdorysných rozmerov 8,38 x 2,70 m. Zastrešenie objektu nad ustúpeným podlažím je navrhované plochou strechou s výškou atiky +10,00 m. Strecha nad 2. nadzemným podlažím je využívaná z časti ako terasa s výmerou 26 m² a z časti je na nej navrhovaná extenzívna zeleň.

Nároky statickej dopravy sú pokryté v celkovej počte 7 státí, z toho 6 v podzemnej garáži na 2.PP. objektu, ďalšie vonkajšie parkovacie státi je navrhované vedľa pešieho vstupu do objektu RD B1.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

RD A1 (funkčná plocha č. 102, stabilizované územie)

- výmera záujmového územia: **769,00 m²**
- zastavaná plocha: **187,00 m²**
- zeleň: **465,00 m²**
- spevnené plochy: **92,00 m²**
- počet bytov: **3**
- počet podlaží PP/NP: **1/2 + ustúpené**
- počet parkovacích miest: **7**

RD B1 (funkčná plocha č. 102, stabilizované územie)

- výmera záujmového územia: **750,00 m²**
- zastavaná plocha: **187,00 m²**
- zeleň: **450,00 m²**
- spevnené plochy: **113,00 m²**
- počet bytov: **3**
- počet podlaží PP/NP: **1/2 + ustúpené**
- počet parkovacích miest: **7**

RD B2 (funkčná plocha č. 102, stabilizované územie)

- výmera záujmového územia: **750,00 m²**
- zastavaná plocha: **187,00 m²**
- zeleň: **450,00 m²**
- spevnené plochy: **113,00 m²**
- počet bytov: **3**
- počet podlaží PP/NP: **1/2 + ustúpené**
- počet parkovacích miest: **7**

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Objekty RD budú dopravne pripojené z miestnej cesty Matúšova, cez navrhovanú obslužnú cestu (prístupovú cestu) šírky 4,00 m s jednou výhybňou. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku (12 PM v garáži, 9 PM na teréne).

V súvislosti s uvedeným hlavné mesto konštatuje v zmysle § 140b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých ako dotknutý orgán vychádzal a nahrádza vydané záväzné stanovisko č. MAGS 51635/17-374449 zo dňa 25.10.2017 týmto novým záväzným stanoviskom.

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:

Záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. 22844/25, 22849, 22848/1, 4742/3, 4742/4, xxxxx, 4746/5, xxxxxx, xxxxxxxx, 4746/265, xxxxxx, 4746/267, xxxxxxxx, 4746/269, 4746/270, 4746/271, 4746/272, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, 4746/279, 4746/280, 4746/281, xxxxxxxx a 4746/283, k.ú. Staré Mesto, sú súčasťou územia, pre ktoré je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia na celomestskej úrovni - **Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“) a územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni - **Územný plán zóny Machnáč, zmeny a doplnky rok 2002** (ďalej len „ÚPN Z- Machnáč“).**

Posúdenie stavby vo vzťahu k územnoplánovacím dokumentáciám:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje **ÚPN funkčné využitie územia:**

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, kód regulácie **S**, v ktorom platí **podrobnejšia územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni**.

Záujmové pozemky sa v rámci ÚPN Z -Machnáč nachádzajú v dvoch sektoroch:

- **č. 5-44/3 – pozemky reg. „C“ KN parc. č. 4746/5, 4746/283, xxxxx, 4746/265, 4746/267, xxxxxxx, 4746/282, k.ú. Staré Mesto**
- **č. 4-44/2 – pozemky reg. C“ KN parc. č. xxxxxxx, 4746/271, 4746/272, xxxxxxx, 4746/269, 4746/270, 4746/281, xxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxx, 22844/25, xxxxx, 4746/279, 4746/280, xxxxxxx, 4742/3 a 4742/4, k.ú. Staré Mesto**

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia :

- **sektor č. 5-44/3**
- **funkcie neprípustné** : výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie** : rodinný dom samostatne stojaci
- **Nepripustný spôsob zástavby**: provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, budovanie plných oplotení a v kontakte s lesným masívom osadzovanie bránok – výpustov do lesa, nepriehľadné oplotenie
- **Stavebná činnosť povolená**: údržba, novostavba
- **Výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy**:
- **Minimálna**: pre rodinný dom 600 m²
- **Maximálna** : pre rodinný dom 1000 m²
- **Index zastavanej plochy**: 0,25
- **Index prírodnej plochy (KZ)**: 0,60
- **Maximálna podlažnosť** : 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované
- **Stavebná čiara**: zo strany Matúšovej situovanie objektov dané, prednou hranou objektov na susedných parcelách súbežne s uličnou čiarou, odsadiť od cesty tak, aby boli vytvárané predzáhradky s okrasnou zeleňou. V priestore novonavrhutej odbočky tzv. Záhradková situovanie objektov len rodinných domov súbežne s uličnou čiarou a odsadiť tak, aby boli vytvárané predzáhradky s okrasnou zeleňou.
- **Zeleň**: spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, dodržať nezastavitelnosť ochranného pásma 15 m od vzrastlého listnatého porastu, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.
- **Doprava a technická infraštruktúra** : v priestore novonavrhutej odbočky tzv. Záhradkovej k územnému konaniu pre umiestnenie stavby spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v nadväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdovými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

- **sektor č. 4-44/2**
- **funkcie neprípustné** : výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie** : rodinný dom samostatne stojaci
- **Nepripustný spôsob zástavby**: provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplietenie
- **Stavebná činnosť povolená**: údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba
- **Výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy**:
- **Minimálna**: pre rodinný dom 600 m², pre objekt občianskej vybavenosti 1000 m²
- **Maximálna** : pre rodinný dom 1000 m², pre objekt občianskej vybavenosti 1500 m²
- **Index zastavanej plochy**: 0,25
- **Index prírodnej plochy (KZ)**: 0,60
- **Maximálna podlažnosť** : 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované.
- **Zeleň**: spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami.
- **Doprava a technická infraštruktúra**: rekonštrukcia križovatky Matúšova ul. – Lovinského ul.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN Z – Machnáč uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
 - Predmetom návrhu sú tri samostatne stojace rodinné domy. Navrhovaný investičný zámer je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN Z – Machnáč, ktorý určuje typologický druh zástavby pre obidva sektory – rodinný dom samostatne stojaci.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia**

- **RD A1**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	769,00 m²		
- zastavaná plocha:	187,00 m²	IZP = 0,24	IZP_{max.} = 0,25
- započítateľná zeleň:	465,00 m²	KZ = 0,60	KZ_{min.} = 0,60

- **RD B1**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	750,00 m²		
- zastavaná plocha:	187,00 m²	IZP = 0,25	IZP_{max.} = 0,25
- započítateľná zeleň:	450,00 m²	KZ = 0,60	KZ_{min.} = 0,60

- **RD B2**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	750,00 m ²		
- zastavaná plocha:	187,00 m ²	IZP = 0,25	IZP_{max.} = 0,25
- započítateľná zeleň:	450,00 m ²	KZ = 0,60	KZ_{min.} = 0,60

- Navrhované stavby rodinných domov **dodržiavajú hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN Z – Machnáč pre obidva sektory**

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a Územným plánom zóny Machnáč, zmeny a doplnky rok 2002 .

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	„Zóna Machnáč – Výstavba 3 rodinných domov a prístupovej spevnenej plochy – komunikácie“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	22844/25, 22849, 22848/1, 4742/3, 4742/4, xxxxx, 4746/5, xxxxxx, , 4746/265, xxxxxxx, 4746/267, xxxxxxx, 4746/269, 4746/270, 4746/271, 4746/272, xxxxxxx, xxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, 4746/279, 4746/280, 4746/281, xxxxxx a 4746/283
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Matúšova 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:

- strešné terasy v úrovni ustúpených podlaží na všetkých rodinných domoch riešiť bez trvalej pevnej konštrukcie zastrešenia;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- dopravné riešenie realizovať v zmysle predloženej situácie (stavba-doprov, Výstavba 3 RD a prístupovej spevnenej plochy – komunikácie , 11/2022);
- VPS „chodník Lovinského – Mlynská dolina“ požadujeme zachovať ako verejne prístupný a bude odovzdaný do majetku hl. mesta na základe Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva s hl. mestom;
- vydanie stavebného povolenia k stave „ Zóna Machnáč „ je podmienené uzavretím Zmluvy/ Dohody o prevode vlastníckeho práva k VPS „chodník Lovinského – Mlynská dolina“ s hlavným mestom;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- riešené územie je potrebné odkanalizovať delenou kanalizáciou (stavby aj komunikáciu);
- problematiku nakladania so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby boli povrchové vody z novourbanizovaných území eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú zelené strechy, retenčné nádrže (z ktorých môže byť zavlažovaná areálová zeleň) a vsaky. Vodozadržné opatrenia zvyšujú výpar zrážkových vôd, čím sa zlepšuje kvalita mikroklimy, zabezpečuje ochladzovanie okolitého prostredia a zároveň obnovuje prirodzený kolobeh vody v prírode;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Staré Mesto Trnávka, Nivy, Nové Mesto, Ružinov, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, Staré Mesto, ak je v území vhodné infiltračné podlažie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i = 244$ l/s./ha a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný zachytný objem pre prívalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom, 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 určujú priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení;

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 (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa.
- 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;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia 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. sedej vody a pod.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z prívalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- 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 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 zadržovania 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 textovej časti projektovej dokumentácie sú nezrovnalosti v definovaní parcelných čísiel pozemkov pre jednotlivé rodinné domy, pri ich uvedení do znenia záväzného stanoviska bola ako podklad použitá grafická časť výkresu situácia – regulatívy.

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.

Riešenie statickej dopravy v situácii – pôdorys 1.NP (objekt B1) sa nezhoduje s riešením v predloženej situácii „stavba -doprava, Výstavba 3 RD a prístupovej spevnenej plochy - komunikácie.

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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 51635/17-37449 zo dňa 25.10.2017 vydané k stavbe: „Zóna Machnáč, Matúšova ulica, individuálna bytová výstavba, pozemky parc. č. 4742/3, 4, xxxxx, 5, x, xx, 65, 262, 263, 264, 265, xxx, 267, xxx, xxx, 270, 271, 272, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx, xxx,xxx, 281, xxx, 283, 22848/1, 24, 22849, k.ú. Staré Mesto, Bratislava“.

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: potvrdené výkresy: situácia – celkový návrh

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: situácia – celkový návrh
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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