



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

DK plus s.r.o.
Modranská 28
902 01 Vinosady

Váš list
o dňa **03.05.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIC 51719/2023-
430464**

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

V Bratislave
17.07.2023

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

investor:	XXX v zastúpení spoločnosťou DK plus s.r.o., Modranská 28, 902 01 Vinosady
investičný zámer:	„Novostavba rodinného domu“ ul. Francúzskych partizánov, pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	03.05.2023, doplnená 15.05.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	spojené územné konanie so stavebným konaním
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	LINJE s.r.o., Moyzesova 4/A, 902 01 Pezínok
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Martin Šipoš autorizovaný architekt 1313 AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2021

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu rodinného domu s jednou 5-izbovou bytovou jednotkou. Objekt má navrhované jedno podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia. Podzemné podlažie nie je prepojené vnútorným schodiskom s nadzemnými podlažiami. Pôdorys objektu je nepravidelného tvaru dvoch vzájomne prepojených lichobežníkov. Zastrešenie je navrhované plochou strechou s max. výškou atiky strechy na kóte +7,05 m. Na streche je navrhovaný jeden svetlovod s max. výškou hornej hrany na kóte +8,00 m. Výškové osadenie objektu v úrovni 1.NP na kóte ±0,000 = 244,40 m.n.m. Bpv.

Funkčné využitie objektu je nasledovné:

- 1.PP - garáž, technická miestnosť a sklad
- 1.NP - obývacia izba s jedálňou a kuchyňou, izba, 2 x šatník, WC, kúpeľňa, sklad, práčovňa, chodba a schodisko
- 2.NP - 3 x izba, 2x kúpeľňa, WC, 2x šatník, chodba a schodisko.

Novostavba rodinného domu bude napojená na verejné rozvody vody, kanalizácie a elektriny. Stavba bude odkanalizovaná delenou kanalizáciou. Dažďové vody zo spevnených plôch budú odvedené samostatnou dažďovou kanalizáciou do vsakovacieho objektu na pozemku investora.

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

- výmera záujmového územia:
 - reálna výmera pozemku: **1053,00 m²**
 - disponibilná plocha pozemku: **792,00 m²**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- zastavaná plocha: **157,30 m²**
- zeleň: **558,00 m²**
- spevnené plochy: **76,70 m²**
- počet bytov: **1**
- počet podlaží PP/NP: **1/2**
- počet parkovacích miest: **3**

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Objekt RD je dopravne pripojený zo súkromnej areálovej komunikácie s pripojením na miestnu cestu Francúzskych partizánov. Statická doprava sa navrhuje na pozemku stavby s celkovým počtom tri parkovacie miesta z toho dve v garáži a jedno na spevnenej ploche pred objektom.

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:

Záujmový pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, je 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 A6 Bratislava v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN Z- A6“).

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.**

**Záujmový pozemok sa v rámci ÚPN Z -A6 nachádza v sektore č. 30:
Záväzná časť:**

Vymedzenie sektora: Územie je vymedzené Novosvetskou ulicou, ulicou Francúzskych partizánov a pozemkami rodinných domov. Presné vymedzenie sektora je graficky vyjadrené vo výkresoch.

FUNKCIA:

- **Funkčné využitie územia:**
 - o prevládajúca funkcia – bývanie
 - o doplnujúca funkcia – občianska vybavenosť
- **Neprípustné funkčné využitie územia:**
 - o Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore neprípustné.
- **Regulácia spôsobu využitia územia:**
 - o typologický druh zástavby pre funkciu bývanie - rodinný dom samostatne stojaci
- **Regulačné prvky priestorového usporiadania:**
 - o Minimálna stavebná parcela 10 árov
 - o Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy 15 árov
 - o Index zastavanej plochy objektom: 0,20
 - o Index prírodnej plochy: 0,70

- Maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie. Nesmie byť prekročená maximálna výška jedno podlažie nad úroveň ulice Francúzskych partizánov.
- Stavebná čiara: minimálne 7 metrov od súčasnej hrany komunikácie – Novosvetská a minimálne 5 metrov od súčasne hrany komunikácie – ulica Francúzskych partizánov.
- Zeleň: Pozdĺž ulice Francúzskych partizánov vysadiť aleju stromov.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN Z – A6 uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- Predmetom návrhu je jeden samostatne stojaci rodinný dom. Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN Z – A6, ktorý určuje typologický druh zástavby pre sektor č. 30 – rodinný dom samostatne stojaci.**

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- disponibilná výmera záujmového územia:	792,00 m²		
- zastavaná plocha:	157,30 m²	IZP = 0,20	IZP_{max.} = 0,20
- započítateľná zeleň:	558,00 m²	KZ = 0,70	KZ_{min.} = 0,70

- Pozemok vo vlastníctve investora má celkovú výmeru 1053,00 m², čím je splnená požadovaná minimálna výmera pozemku. Z tejto výmery bolo 261,00 m² vyčlenených v minulosti pod teleso novovybudovanej už jestvujúcej cesty sprístupňujúcej pozemky nachádzajúce sa vo vnútri funkčnej plochy. Ukazovatele intenzity využitia územia boli vypočítavané zo zostávajúcej disponibilnej plochy pozemku.
- Navrhovaná stavba rodinného domu **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN Z – A6 pre sektor č. 30.**

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a Územným plánom zóny A6 Bratislava, v znení zmien a doplnkov.

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

s umiestnením stavby:	„Novostavba rodinného domu“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	ul. Francúzskych partizánov

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 technického vybavenia požadujeme do stavebného povolenia zapracovať podmienku:

- vzhľadom na svahovité územie je potrebné odvádzaniu zrážkových vôd venovať zvýšenú pozornosť a navrhnúť také vodozadržné opatrenia, aby dažďové vody 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 (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:

- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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;
- 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 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 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.

Vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené min. 1,5 m od hranice susedného pozemku.

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 PD časť architektúra sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: situácia – koordinačná, pôdorys 1.PP

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: situácia – koordinačná, pôdorys 1.PP
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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