



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

LIBERTA INVEST s.r.o.
Trnavská cesta 34
821 02 Bratislava

Váš list
zo dňa **17.07.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 55385/2023-
563153**

Vybavuje / Linka
Ing. arch. Marta Koleková
+421 2 59356 289

V Bratislave
14.11.2023

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

investor:	LIBERTA INVEST s.r.o., Trnavská cesta 34, 821 02 Bratislava
investičný zámer:	Tri samostatne stojace RD s dvoma bytovými jednotkami, parc. č. 14339, 14338/6, 14338/7, 14338/8, 14338/9, časť parc. č. 14338/3 v k. ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	17.07.2023, doplnená 14.11.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	aa. ateliér, s.r.o., Drieňová 34, 821 02 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Ivan Boháč autorizovaný architekt 0615 AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2023, revízia 08/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu troch samostatne stojacich rodinných domov označených SO 201 RD 1, SO 202 RD 2 a SO 203 RD 3 (ďalej len „rodinné domy“) na parc. č. 14339, 14338/6, 14338/7, 14338/8, 14338/9 a časť parc. č. 14338/3 v k. ú. Trnávka v Bratislave II. Pozemok je prístupný priamo z miestnych komunikácií – z ulice Koperníkova a Železná a tiež z neprejazdnej účelovej komunikácie (spájajúca Železnú a Bielkovu ulicu).

Každý z navrhovaných rodinných domov má obdĺžnikový pôdorysný tvar, je nepodpivničený s dvoma nadzemnými podlažiami (2NP), so samostatnými vstupmi, pričom na každom podlaží sa nachádza samostatný trojizbový byt.

Rodinné domy sú situované na rovinnom pozemku s orientáciou na juhozápad a prestrešené sú plochými vegetačnými strechami s výškou atiky +6,500 m. Pre každý rodinný dom sú navrhované 3 parkovacie státi.

Podľa predloženej dokumentácie prislúcha k rodinnému domu SO 201 RD 1 pozemok s rozlohou 297,70 m², k rodinnému domu SO 202 RD 2 pozemok s rozlohou 324,40 m² a k rodinnému domu SO 203 RD 3 pozemok s rozlohou 297,90 m².

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):

- výmera záujmového územia:	920,00 m²
- zastavaná plocha:	328,14 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	656,28 m²
- zeleň: na teréne spolu:	355,32 m²
- spevnené plochy spolu:	236,54 m²
- počet bytov:	6
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	12

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Nároky na statickú dopravu budú zabezpečené na spevnených plochách medzi RD a účelovou cestou v počte 12 parkovacích miest.

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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmový pozemok parc. č. 14339, 14338/6, 14338/7, 14338/8, 14338/9 a časť parc. č. 14338/3 v k. ú. Trnávka, ÚPN stanovuje:**

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované 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 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.

Nepřípustné: 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.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní územia je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu.

Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

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 rodinné domy 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 návrh
- výmera záujmového územia	920,00 m²	
- zastavaná plocha:	328,14 m²	IZP = 0,357
- podlažná plocha (NP):	656,28 m²	IPP = 0,713
- započítateľná zeleň	355,32 m²	KZ = 0,386

kód funkcie 102	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
IZP	0,483	0,469	0,357
IPP	0,782	0,828	0,713
KZ	0,240	0,275	0,386

stavba	plošné bilancie		intenzita využitia – pozemok RD - návrh
SO 201 RD 1	výmera pozemku + separovaný zber KO 1,50 m ² :	297,70 m²	
	zastavaná plocha:	109,38 m ²	IZP = 0,367
	podlažná plocha:	218,76 m ²	IPP = 0,735
	započítateľná zeleň:	112,86 m ²	KZ = 0,379
	spevnené plochy:	75,46 m ²	
SO 202 RD 2	výmera pozemku + separovaný zber KO 1,50 m ² :	324,40 m²	
	zastavaná plocha:	109,38 m ²	IZP = 0,337
	podlažná plocha:	218,76 m ²	IPP = 0,674
	započítateľná zeleň:	132,44 m ²	KZ = 0,408
	spevnené plochy:	82,58 m ²	
SO 203 RD 3	výmera pozemku + separovaný zber KO 1,50 m ² :	297,90 m²	
	zastavaná plocha:	109,38 m ²	IZP = 0,367
	podlažná plocha:	218,76 m ²	IPP = 0,734
	započítateľná zeleň:	110,02 m ²	KZ = 0,369
	spevnené plochy:	78,50 m ²	
	Spolu:	920,00 m²	

- **Navrhovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje existujúcu uličnú čiaru a okolitú zástavbu. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP dosahujú nižšie hodnoty, ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

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:	Tri samostatne stojace rodinné domy s dvoma bytovými jednotkami
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	14339, 14338/6, 14338/7, 14338/8, 14338/9 a časť parc. č. 14338/3
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	ulica Koperníkova a Železná, Bratislava

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 dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien s doplnkov, predmetné pozemky v k. ú. Trnávka, **nie sú v kolízii** so žiadnym dopravným výhľadovým zámerom.
- Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou „Tri izolované RD s dvomi bytovými jednotkami“, **súhlasí bez pripomienok**;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

vodné toky a protipovodňová ochrana:

- Predložená projektová dokumentácia navrhuje 3 izolované RD s dvoma bytovými jednotkami. Stavby budú odkanalizované delenou kanalizáciou. Dažďové vody zo spevnených plôch striech budú odvedené do vsakovacích objektov, pre každý RD samostatne. Každý vsak bude vybudovaný z 24 ks DB60. Parkovacie státi budú realizované zo zatrávňovacích tvárnic. Pri výpočtoch množstva zrážkových vôd bola použitá aktuálna hodnota intenzity 20 ročnej zrážky predanú lokalitu. 244 l/s/ha.

S predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- doplniť hydrotechnické výpočty potrebného objemu vsakovacích zariadení v m³;
- vsakovacie zariadenia musia byť umiestnené min. 1,5 m od hranice susedných pozemkov;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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 a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na 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.

UPOZORNENIE:

Predmetné pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme letísk a heliportov.

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celej funkčnej plochy, vrátane zámeru. Nemá to vplyv na celkové posúdenie stavby.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Odporúčame: vzhľadom na šírkové pomery jednotlivých chodníkov pre peších v lokalite, odporúčame pešiu dopravu smerovať na chodník pozdĺž Koperníkovej ulice.

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.

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: potvrdené výkresy: Situácia M 1:200, Pôdorysy rodinného domu M 1:100, Pohľady a rezy M 1:200

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Situácia M 1:200, Pôdorysy rodinného domu M 1:100,
Pohľady a rezy M 1:200
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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