

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

SF Inžiniering s.r.o.Pernecká č. 15
811 01 BratislavaVáš list
č. 477876
zo dňa 23.08.2023Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 43448/2024-
27155 (57097/2023)**Vybavuje / Linka
**Ing. Veronika Sýkorová
+421 904 550 184**V Bratislave
20.02.2024**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	SF Inžiniering s.r.o., Pernecká č. 15, 811 01 Bratislava
investičný zámer:	Rodinný dom, V záhradách xx, Bratislava, p. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
žiadosť zo dňa:	23.08.2023 s posledným doplnením 19.02.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Cakov + partners, Ventúrska 5, 811 01 Bratislava, IČO: 44 816 031
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Kalin Cakov autorizovaný architekt 0425AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie v roku 2018. Investor požaduje zmeny oproti aktuálne platnému stavebnému povoleniu.

Rodinný dom po úpravách bude mať jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a ustúpené podlažie. Prvé nadzemné podlažie je na úrovni vstupu z prístupovej cesty – z ulice V záhradách. Objekt je osadený vo svahovitom teréne, má obdĺžnikový tvar s maximálnymi vonkajšími rozmermi 13,0 x 17, 5 m s plochou strechou. Objekt bude mať dve bytové jednotky prístupné zo spoločného schodiska. Byt A je umiestnený na prvom podzemnom podlaží na výškovej úrovni -3,450 m. Na tomto podlaží sú umiestnené aj spoločné technické priestory pre oba byty. Na prvom nadzemnom podlaží na úrovni ± 0,000 sa nachádza spoločná garáž pre oba byty a čiastočne byt B. Byt B sa nachádza aj na 2.NP. Ustúpené podlažie je prístupné len výťahom. Výťah obsluhuje všetky podlažia.

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

- výmera záujmového územia:	1017,00 m²
- zastavaná plocha:	230,10 m²
- zeleň na teréne:	635,60 m²
- spevnené plochy:	151,40 m²
- index stavebného objemu:	9,1 m³/m²
- počet bytov:	2

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

- počet podlaží PP/NP: **1/2 + ustúpené**
- počet parkovacích miest: **5**

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Objekt je navrhnutý s dvomi bytovými jednotkami. Statická doprava sa navrhuje na pozemku stavby s celkovým počtom 5 parkovacích miest (PM), 2 PM v garáži a 3 PM na teréne. Dopravné pripojenie sa navrhuje z miestnej cesty V záhradách.

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 zmeny stavby dokončenej 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 **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

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

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré MČ Bratislava – Staré Mesto schválila **Územný plán zóny Mudroňova – juhozápad** v znení neskorších zmien a doplnkov.

Záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, reg. C-KN sú v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **regulačného bloku č. 30**, pre ktorý je stanovená nasledujúca regulácia:

Charakteristika a limity súčasného stavu: Stabilizované územie bytovej zástavby

Záväzné regulatívy funkčného a priestorového usporiadania:

funkčné využitie: bývanie

typologický druh zástavby: rodinný dom samostatne stojaci

stavebná činnosť: nadstavba (U), prístavba (P), stavebné úpravy (R)

maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia +1 ustúpené podlažie, alebo podkrovie; počet podzemných podlaží je regulovaný tak, aby nepresiahol dvojnásobný počet nadzemných podlaží

index zastavanej plochy: 0,25

index prírodnej plochy: 0,60

stavebné čiary: predná stavebná čiara je určená existujúcou zástavbou; zadná stavebná čiara vymedzuje nezastaviteľné plochy v hĺbke bloku (presné vymedzenie je graficky vyjadrené vo výkrese regulatívov)

index stavebného objemu: 11 m³/m²

minimálna veľkosť pozemku pre možnosť novej zástavby: 600 m²

maximálna výmera pozemku pre výpočet plochy zastavania: 1000 m²

druh oplotenia: stavebný pozemok je možné oplotiť pevným priehľadným prípadne živým plotom (priehľadný plot do maximálnej výšky 1600 mm, alebo živý plot maximálnej výšky 1000 mm).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN - Z uvádzame:

funkčné využitie: bývanie

- súlad

typologický druh zástavby: **rodinný dom samostatne stojaci**

- súlad

stavebná činnosť: nadstavba (U), prístavba (P), stavebné úpravy (R)

- súlad

maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia + 1 ustúpené podlažie,
 alebo podkrovia; počet podzemných podlaží je regulovaný tak,
 aby nepresiahol dvojnásobný počet nadzemných podlaží **1/2 + ustúpené** - súlad
 index zastavanej plochy: 0,25 **0,23** - súlad
 index prírodnej plochy: 0,60 **0,64** - súlad
 stavebné čiary: predná stavebná čiara je určená
 existujúcou zástavbou; zadná stavebná čiara
 vymedzuje nezastaviteľné plochy v hĺbke bloku
 (presné vymedzenie je graficky vyjadrené vo výkrese regulatívov) - súlad
 index stavebného objemu: 11 m³/m² **9,085 m³/m²** - súlad
 minimálna veľkosť pozemku pre možnosť novej zástavby: 600 m² - súlad
 maximálna výmera pozemku pre výpočet plochy zastavania: 1000 m²
 druh oplotenia: stavebný pozemok je možné oplotiť pevným
 priehľadným prípadne živým plotom (priehľadný plot
 do maximálnej výšky 1600 mm, alebo živý plot maximálnej
 výšky 1000 mm) **priehľadný plot, max výška 1600 mm** -súlad

Uvažovaný investičný zámer zmena dokončenej stavby **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Mudroňova-juhozápad.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Rodinný dom, V záhradách xx, Bratislava, p. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	V záhradách č. xx

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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky**:

Rodinný dom musí byť skolaudovaný s maximálne dvomi bytovými jednotkami. Statická doprava je riešená len ku dvom bytovým jednotkám.

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:

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 k stavbe „Rodinný dom, V záhradách“ neuplatňuje pripomienky.

Upozorňujeme

- 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.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

Vodné toky a protipovodňová ochrana:

Do ďalšieho stupňa PD je treba doplniť :

- hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd a návrh potrebného objemu vsakovacích zariadení.
- SHMU 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 Nové Mesto, Ružinov, Staré Mesto, Trnávka, Nivy, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l.s-1.ha-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ.

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;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);
- 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 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.;
- 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 privalových 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;

UPOZORNENIE:

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: potvrdené výkresy: 10 - Pôdorys - 1.PP
 11 - Pôdorys - 1.NP
 12 - Pôdorys - 2.NP
 13 - Pôdorys ustúpeného podlažia

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
 potvrdené výkresy: 10 - Pôdorys - 1.PP
 11 - Pôdorys - 1.NP
 12 - Pôdorys - 2.NP
 13 - Pôdorys ustúpeného podlažia

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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