

orgán vychádzal a nahrádza vydané záväzné stanovisko č. MAGS 50867/2023-449514 zo dňa 26.07.2023.

Predložená projektová dokumentácia rieši: obytný súbor s piatimi rodinnými domami na južnom svahu Kamzíka v kopcovitom zalesnenom teréne nad ulicou Jaskov rad. Územie pre navrhovanú výstavbu sa nachádza na východnej strane Cesty na Kamzík, vedenej severo-južným smerom v relatívne hlbokom terénnom záreze, prevýšenie riešeného územia je viac ako 30 m. Zo severnej aj južnej strany je riešené územie lemované plochami mestskej zelene, na severe je v priamom kontakte s verejným parkom Gaštanica.

Kubistické hmoty rodinných domov, pod pracovným označením A, B, C, D a E, sú nepravidelne rozmiestnené pozdĺž meandrovitej vnútroareálovej komunikácie. Celá lokalita je riešená ako poloverejný priestor bez oplotení, „súkromné“ exteriérové priestory pri jednotlivých domoch sú vytvárané skôr tvarovaním terénu. Domy majú 2 podzemné, 2 nadzemné a jedno ustúpené podlažie, zastrešené sú plochou strechou s výškou atiky - dom A +253,05 m n.m. Bpv, dom B +259,04 m n.m. Bpv, dom C +266,82 m n.m. Bpv, dom D +272,52 m n.m. Bpv a dom E +274,37 m m n.m. Bpv.

Rodinné domy majú tri bytové jednotky a sú navrhnuté s rovnakým dispozičným usporiadaním. Domy typu A, B a E sú zrkadlovým obrazom domov C a D. Výškový rozdiel medzi jednotlivými úrovňami upraveného terénu sú riešené čiastočne svahovaním, ale predovšetkým opornými múrmi. Pri jednotlivých bytoch sú podľa možností vytvorené konfiguráciou terénu intímnejšie časti súkromných zelených terás. Realizácia novej komunikácie a osadenie domov v svahovitom teréne si vyžiada rozsiahle terénne úpravy, s čím bude súvisieť aj čiastočný výrub existujúceho porastu.

Funkčné využitie – na druhom podzemnom podlaží je situovaný vstup do domu, halová garáž so šiestimi odstavňými miestami, skladové kobky pre byty a technická miestnosť. Schodisko a výtah pri vstupe sprístupňujú ostatné podlažia. Na úrovni 1.PP a 1.NP sú navrhnuté 2 štvorzbové byty – v strede dispozície je blok s kúpeľňou, WC, práčovňou a skladom, obytné miestnosti sú radené po obvode – spálňa rodičov, obývacia izba a 2 detské izby. Na úrovni 2.NP a ustúpeného 3.NP je 5-izbový mezonetový byt. Na 2.NP je obývacia izba s kuchyňou, dve spálne a blok s kúpeľňou, WC a práčovňou, v hornej úrovni sú 2 izby, kúpeľňa s WC a terasa.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; porovnávané sú s pôvodným riešením, ku ktorému bolo vydané záväzné stanovisko pod č. MAGS OUIIC 50867/2023-449514 dňa 26.07.2023 /PR):

- výmera záujmového územia:	4992,00 m²
- rodinný dom A	
- výmera	998,00 m²
- zastavaná plocha:	159,60 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	397,67 m² (PR: 557,27 m ²)
- zeleň:	
- na teréne:	373,32 m²
- *nad podzemnými konštrukciami:	29,46 m²
- **nad podzemnými konštrukciami:	17,93 m²
- započítateľná zeleň:	408,80 m² (PR: 414,91 m ²)
- počet bytov:	3
- počet podlaží PP/NP:	2/2+ (PR: 1/3+)
- počet parkovacích miest v garáži/na teréne:	6 (1)
- rodinný dom B	
- výmera	998,00 m²
- zastavaná plocha:	159,60 m²

- podlažná plocha nadzemných podlaží:	397,67 m²
- zeleň:	
- na teréne:	438,05 m²
- *nad podzemnými konštrukciami:	29,46 m²
- započítateľná zeleň:	464,56 m² (PR: 435,54 m ²)
- počet bytov:	3
- počet podlaží PP/NP:	2/2+
- počet parkovacích miest v garáži/na teréne:	6 (5)
- rodinný dom C	
- výmera	999,00 m²
- zastavaná plocha:	159,60 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	397,67 m² (PR: 557,27 m ²)
- zeleň:	
- na teréne:	520,17 m²
- *nad podzemnými konštrukciami:	27,02 m²
- započítateľná zeleň:	544,49 m² (PR: 515,23 m ²)
- počet bytov:	3
- počet podlaží PP/NP:	2/2+ (PR: 1/3+)
- počet parkovacích miest v garáži/na teréne:	6/2
- rodinný dom D	
- výmera	999,00 m²
- zastavaná plocha:	159,60 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	397,67 m²
- zeleň:	
- na teréne:	534,83 m²
- *nad podzemnými konštrukciami:	25,79 m²
- započítateľná zeleň:	558,04 m² (PR: 535,46 m ²)
- počet bytov:	3
- počet podlaží PP/NP:	2/2+
- počet parkovacích miest v garáži/na teréne:	6 (0)
- rodinný dom E	
- výmera	998,00 m²
- zastavaná plocha:	159,60 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	397,67 m²
- zeleň:	
- na teréne:	674,06 m²
- *nad podzemnými konštrukciami:	29,46 m²
- započítateľná zeleň:	700,57 m² (PR: 681,84 m ²)
- počet bytov:	3
- počet podlaží PP/NP:	2/2+
- počet parkovacích miest v garáži/na teréne:	6 (0)

*výška substrátu nad 2 m , koeficient zápočtu 0,9

**výška substrátu nad 1 m, koeficient zápočtu 0,5

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Prijazd k jednotlivým rodinným domom bude zabezpečovať vnútroareálová účelová komunikácia, napojená na verejnú komunikáciu Cesta na Kamzík. Celková dĺžka komunikácie je 149,51 m, maximálny pozdĺžny sklon navrhovanej účelovej komunikácie v členitom teréne je 19% na max. dĺžke 40 m.

Statická doprava pre obyvateľov je zabezpečená v spoločných garážach s kapacitou 6 parkovacích miest v suteréne jednotlivých domov. Parkovanie pre návštevy je zabezpečené

na vonkajších odstavných plochách na vlastnom pozemku v počte 8 miest, t.j. spolu 38 parkovacích stojísk. S prejazdom vozidiel pre odvoz odpadu sa nepočíta, centrálny prístrešok pre kontajnery je situovaný pri verejnej komunikácii.

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 pred dokončením 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 je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Vinohrady**, ÚPN stanovuje: **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, rozvojové územie regulačný kód B.**

Funkčné využitie územia:

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

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **B**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 400-600 m ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600-1000 m²	0,23	0,40
				RD – pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

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 (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy rôzne formy zástavby rodinných domov.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	pošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
Rodinný dom A			
- výmera záujm. územia:	998,00 m ²		
- zastavaná plocha:	159,60 m ²	IZP = 0,16	IZP _{max.} = 0,23
- podlažná plocha (NP):	397,67 m ²	IPP = 0,40	IPP _{max.} = 0,40
- započítateľná zeleň:	408,80 m ²	KZ = 0,40	KZ _{min.} = 0,40
Rodinný dom B			
- výmera záujm. územia:	998,00 m ²		
- zastavaná plocha:	159,60 m ²	IZP = 0,16	IZP _{max.} = 0,23
- podlažná plocha (NP):	397,67 m ²	IPP = 0,40	IPP _{max.} = 0,40
- započítateľná zeleň:	464,56 m ²	KZ = 0,46	KZ _{min.} = 0,40
Rodinný dom C			
- výmera záujm. územia:	999,00 m ²		
- zastavaná plocha:	159,60 m ²	IZP = 0,16	IZP _{max.} = 0,23
- podlažná plocha (NP):	397,67 m ²	IPP = 0,40	IPP _{max.} = 0,40
- započítateľná zeleň:	544,49 m ²	KZ = 0,54	KZ _{min.} = 0,40
Rodinný dom D			
- výmera záujm. územia:	999,00 m ²		
- zastavaná plocha:	159,60 m ²	IZP = 0,16	IZP _{max.} = 0,23
- podlažná plocha (NP):	397,67 m ²	IPP = 0,40	IPP _{max.} = 0,40
- započítateľná zeleň:	558,04 m ²	KZ = 0,55	KZ _{min.} = 0,40
Rodinný dom E			
- výmera záujm. územia:	998,00 m ²		
- zastavaná plocha:	159,60 m ²	IZP = 0,16	IZP _{max.} = 0,23
- podlažná plocha (NP):	397,67 m ²	IPP = 0,40	IPP _{max.} = 0,40
- započítateľná zeleň:	700,57 m ²	KZ = 0,70	KZ _{min.} = 0,40

Navrhovaná investičný zámer **oddržiava hodnoty intenzity využitia pozemku záväzných regulatívov** definovaných v ÚPN.

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

investičný zámer:	„Rodinné domy KAMZÍK, Cesta na Kamzík“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXX XX
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Cesta na Kamzík

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:

- predložený investičný zámer považujeme v rozvojovej funkčnej ploche B 102 z hľadiska hmotovo-priestorového a prevádzkového riešenia za akceptovateľný.

z hľadiska environmentalistiky, ochrany zelene a ochrany životného prostredia:

- pripomienky z nesúhlasného záväzného stanoviska boli zapracované do predloženej technickej správy a doplnenej prílohy - Projektu náhradnej výsadby.
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- v prípade strmých svahov je potrebné zvoliť správne vegetačné postupy - vrátane hydroosevu, aby sa predišlo pôdnej erózii, zosuvu;
- pri nakladaní s odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy je potrebné rešpektovať hierarchiu odpadového hospodárstva a postupovať v súlade s platným VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území HM SR BA v znení zmien a doplnení vykonaných VZN č. 11/2021.

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:

- 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 podložia;
- 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:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho 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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 50867/2023-449514 zo dňa 26.07.2023 vydané k investičnému zámeru: „Rodinné domy KAMZÍK, Cesta na Kamzík, na pozemkoch reg.“C“KN parc.č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Vinohrady, 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.

Príloha: potvrdené výkresy - Situácia M 1:400, Koordinačná situácia M 1:400,
Celkový rez M 1:300

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy - Situácia M 1:400, Koordinačná situácia M 1:400,
Celkový rez M 1:300
Magistrát ODI, OUIČ – archív

S pozdravom

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