

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Moreti s.r.o.Bajkalská 7/A
831 04 BratislavaVáš list
zo dňa **16.03.2022**Naše poradové číslo
**MAGS POD 49239/2022 -
361218**Vybavuje / Linka
**Ing. Dominika Takáčová
+421 2 59356 305**V Bratislave
20.05.2022**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	TECHNOPLUS s.r.o., Víťazná 2, 831 06 Bratislava
investičný zámer:	Rekonštrukcia a dostavba rodinného domu, k.ú. Rača, Bratislava
žiadosť zo dňa:	16.03.2022, doplnená 11.05.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Moreti s.r.o., Bajkalská 7/A, 831 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Branislav Hantabal autorizovaný architekt 1653AA
dátum spracovania dokumentácie:	február 2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby objektu rodinného domu s administratívnymi funkciami v parteri pre potreby majiteľa, spočívajúcu z nadstavby a dostavby objektu. Objekt na Víťaznej ulici, pozemok parc. č. 1307/15, 1307/1, k.ú. Rača sa navrhuje s 1 PP, 2 NP a jedným ustúpeným podlažím na úrovni 3.NP. V rámci objektu je navrhované nové vertikálne komunikačné jadro so schodiskom a výťahovou šachtou. Ďalej sa navrhuje rozšírenie skladového priestoru, hygienického zázemia a podzemného parkoviska na 1.PP. Na 1.NP sa navrhuje jeden služobný byt a administratívne – kancelárske priestory (sekretariát, sklad, zasadačka, 3x kancelária, hygienické zázemie). V úrovni 2.NP sa navrhuje 5-izbový byt prepojený s výtvarným ateliérom (maliarskym štúdiom) s fitness a kuchynkou na ustúpenom podlaží. Pôvodné átrium s dlažbou sa nahradí zelenou strechou nad 1.PP s výškou substrátu 250 mm. Nad vjazdom do podzemného parkoviska je navrhované osadiť vyvýšený záhon s výškou substrátu 750 mm. Ploché strechy na objekte nad 2.NP sú navrhované s extenzívnou zeleňou. Objekt bude napojený na jestvujúce areálové rozvody inžierskych sietí – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, rozvod plynu a rozvod elektrickej energie. Dažďové vody je navrhované odvádzať do retenčného zásobníka na dažďovú vodu s prepadom do vsakovacieho systému, ktorý bude osadený na pozemku stavby.

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

- výmera záujmového územia:	557,00 m²
- zastavaná plocha:	316,20 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	781,00 m²
- zeleň:	
na teréne:	7,2 m²

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

nad podzemnými konštrukciami:	120,00 m²
- spevnené plochy:	116,60 m²
- počet bytov:	2
- počet podlaží PP/NP:	1/2+ ustúpené podlažie
- počet parkovacích miest:	7

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Stavba je dopravne napojená na Víťaznú ulicu. V zmysle predloženej dokumentácie je navrhované vybudovať 7 stojísk umiestnených v podzemnej garáži na pozemku stavby. Parkovacie miesta sú prístupné z miestnej cesty Víťazná ul. cez rampu.

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 dokončenej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 1307/15, 1307/1, k.ú. Rača, 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 a 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.

Nepripustné: 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 vonkajšom meste** kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

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 rôzne formy zástavby rodinných domov medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané patria medzi funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu.
- Navrhovaná zmena dokončenej stavby **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. V objekte prevažuje bytová funkcia.

podiel funkcií v objekte:

	plošné bilancie	podiel funkcie v objekte
- celková podlažná plocha:	781,00 m²	
- podl. plocha bytovej funkcie:	574,00 m²	73,50 %
- podl. plocha nebytovej funkcie:	207,00 m²	26,50 %

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh /jestvujúci stav/	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	557,00 m²		
- zastavaná plocha:	316,20 m²	IZP = 0,57 /0,57/	IZP_{priem} = 0,44
- podlažná plocha (NP):	781,00 m²	IPP = 1,40 /1,13/	IPP_{priem} = 0,77
- započítateľná zeleň:	7,2 m²	KZ = 0,02 /0,11/	KZ_{priem} = 0,45

- Objekt je súčasťou intenzívnej a rôznorodej zástavby Víťaznej ulice. Dosahované ukazovatele intenzity využitia územia – index zastavaných plôch zostáva na pôvodnej

hodnote. Nadstavbou ustúpeného podlažia v úrovni 3.NP mierne narastá index podlažných plôch oproti jestvujúcemu stavu. Predmetná stavba má vyššie dosahované ukazovatele intenzity využitia územia ako je priemerná hodnota v území, avšak oproti pôvodnému stavu objektu nedochádza k výrazným zmenám, ktoré by mali negatívny vplyv na okolitú urbanistickú štruktúru. Koeficient zelene klesol z dôvodu vytvorenia potrebných parkovacích miest na pozemku stavby. Reálna výmera zelene sa oproti pôvodnému stavu síce zvýšila, avšak pri navrhovanej hrúbke substrátu ju nie je možné započítavať do výsledného koeficientu zelene. Koeficient zelene považujeme za nízky, vzhľadom na podiel bytovej funkcie v objekte. Pre zvýšenie množstva započítateľnej zelene navrhujeme nad podzemnou konštrukciou, je potrebné zvýšiť výšku pôdneho substrátu na min 0,50 m.

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný.** Navrhovaný objekt svojou mierkou a osadením rešpektuje existujúcu uličnú čiaru.

Predložená zmena dokončenej stavby **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

so zmenou dokončenej stavby:	Rekonštrukcia a dostavba rodinného domu
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	1307/15, 1307/1
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	Víťazná ulica

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:

- zmenu dokončenej stavby v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku za max. prípustnú v stabilizovanom území;
- navrhovanú zeleň nad podzemnou konštrukciou riešiť s hr. pôdneho substrátu min. 0,50 m;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

do projektu pre stavebné povolenie požadujeme zapracovať nasledovné:

- v textovej časti doplniť hydrotechnické výpočty s aktualizovanými hodnotami intenzity dažďa pre 50 ročný návrhový dážď;
- doplniť návrh potrebného objemu retenčnej nádrže a vsakovacieho zariadenia;
- polohovo zosúladiť navrhovaný vsakovací objekt so svetlíkom a podzemným podlažím stavby;

- stavebník je povinný zabezpečiť na svojom pozemku dostatok priestoru pre vsakovacie zariadenie (aj na úkor rozsahu podzemnej stavby). Vsakovací objekt musí byť navrhnutý tak, aby bol prepojený s priepustnými vrstvami podložia;
- vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené min. 1,5 m od hranice pozemku;
- doplniť hydrogeologický posudok;
- upozorňujeme, že SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. *Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i=80,6 \text{ l.s-1.ha-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (podľa SHMU 2021), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Rača, Vajnory, Záhorská Bystrica, Devín, Lamač, Devínska Nová Ves, Dúbravka, Karlova Ves, Vinohrady...).* 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;
- 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 mikroklímy 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. šedej vody a pod.;
- 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 zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami.

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti pri výpočtoch ukazovateľov intenzity využitia územia a pri výpočtoch podielu funkcie v objekte. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej zmeny dokončenej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

Upozorňujeme, že zápočet zelene na pozemku je nutné vyhodnocovať na základe tabuľky „Započítateľné plochy zelene“ uvedenej v textovej časti ÚPN kapitola 2.2.1. *Intenzita využitia funkčných plôch.*

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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: situácia, pôdorys 1.PP, pohľad JV

Co: MČ Bratislava – Rača
potvrdené výkresy: situácia, pôdorys 1.PP, pohľad JV
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor