



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Mgr. Kvetoslava Hajdinová

Vajnorská 57

831 03 Bratislava

Váš list
o dňa **14.08.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 56534/2023-
505963**

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

V Bratislave
25.09.2023

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

investor:	XX v zastúpení Mgr. Kvetoslavou Hajdinovou, Vajnorská 57, 831 03 Bratislava
investičný zámer:	„Novostavba rodinného domu“ Javorinská ul., pozemky reg. „C“ KN parc. č. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	14.08.2023, doplnená 25.09.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	spojené územné konanie so stavebným konaním
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	atelier cakov + partners, Ventúrska 5, 811 01 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Metodyi Monev autorizovaný architekt 2156 AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu rodinného domu s jednou 7-izbovou bytovou jednotkou. Objekt má navrhované jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie. Pôdorys objektu je obdĺžnikového tvaru v maximálnom rozmere 22,14 x 12,64 m, s ustúpeniami v úrovni 1.NP (pri vstupe do objektu a na JZ nároží objektu) a na 2.NP (na SZ nároží a na južnej fasáde objektu). Posledné ustúpené podlažie má pôdorysný tvar nepravidelného písmena „L“ a jeho pôdorysná plocha tvorí 50% plochy predchádzajúceho podlažia. Zastrešenie je navrhované plochou strechou s max. výškou atiky strechy na kóte +10,30 m. Výškové osadenie objektu v úrovni 1.NP na kóte ±0,000 = 247,09 m.n.m. Bpv.

Funkčné využitie objektu je nasledovné:

- 1.PP - garáž, 2x technická miestnosť, sklad, pracovňa, schodisko a výťah
- 1.NP - obývací izba s kuchyňou, vstupná hala, izba, kuchyňa, 2 x kúpeľňa s WC, schodisko, výťah, sklad, šatník, vonkajšia kuchyňa pri terase, terasa
- 2.NP - obývací izba, 3x izba s kúpeľňou a WC, telocvičňa, schodisko, výťah, loggia a terasa
- 3.NP ustúpené - izba, šatník, kúpeľňa s WC a saunou, schodisko, výťah, vonkajšia terasa s vonkajšou sprchou

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.

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: **1170,00 m²**
- zastavaná plocha: **280,00 m²**
- zeleň: **706,00 m²**
- spevnené plochy: **131,00 m²**
- počet bytov: **1**
- počet podlaží PP/NP: **1/2+ ustúpené**
- počet parkovacích miest: **3**

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Dopravné pripojenie objektu je zabezpečené z miestnej cesty Javorinská. Statická doprava sa navrhuje na pozemku stavby s celkovým počtom 3 PM v garáži na 1.PP objektu.

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:

Záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, sú 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 A4 Mudroňova sever- Palisády v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN Z- A4“).

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 -A4 nachádza v regulačnom bloku 26-1:

Záväzná časť:

Charakteristika a limity súčasného stavu: rodinné domy, súčasť pamiatkovej zóny CMO.

Funkčné využitie : bývanie

Druh stavby : RD – rodinný dom

Spôsob zástavby : samostatne stojaci RD

Maximálna podlažnosť PP/NP/UP: 1/2/1

Maximálny index zastavanej plochy : 0,30

Minimálny index prírodnej plochy: 0,55

Minimálna veľkosť stavebného pozemku: 600 m²

Maxim. veľkosť staveného pozemku pre výpočet indexu zastavanosti: 1000 m²

Maximálny index stavebného objemu: 11 m³/m²

Oplotenie: max. 1600 mm – pevný plot

max. 1000 mm – živý plot

Predná stavebná čiara (PČ) min. 6 m od UČ

Zadná stavebná čiara (ZČ) podľa regulačného výkresu

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN Z – A4 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 – A4, ktorý určuje typologický druh zástavby pre regulačný blok 26-1 – rodinný dom samostatne stojaci.**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- max. prípustná výmera záujmového územia:	1000,00 m²		
- zastavaná plocha:	280,00 m²	IZP = 0,28	IZP_{max.} = 0,30
- započítateľná zeleň:	589,00 m²	KZ = 0,58	KZ_{min.} = 0,55
- stavebný objem:	2910,00 m³	IPP = 10,39	IPP_{max.} = 11

- Pozemok vo vlastníctve investora má celkovú výmeru 1117,00 m², čím je splnená požadovaná minimálna výmera pozemku. Z tejto výmery bolo pre výpočet ukazovateľov intenzity využitia územia započítavaných 1000,00 m².
- Navrhovaná stavba rodinného domu **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN Z – A4 pre regulačný blok 26-1.**

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a Územným plánom zóny A4 Mudroňova sever - Palisády, 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.:	XXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Javorinská ul.

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:

- pri realizácii stavby je nevyhnutné dodržať konštrukčnú výšku podlaží 3,0 m tak, ako je to definované v ÚPN Z A4;
- výška pevného oplotenia môže dosahovať maximálnu výšku 1,6 m;

- priestor vonkajšej sprchy na ustúpenom podlaží nesmie byť prekrytý stropnou konštrukciou;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- plochu vjazdu požadujeme realizovať v rovnakej nivelete ako chodník a pripojenie vjazdu na prilahlú cestu riešiť cez „sklopený obrubník“ v max. šírke 6 metrov;

z hľadiska riešenia technického vybavenia požadujeme do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie doplniť:

- hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd zo spevnených plôch a návrh potrebného objemu jednotlivých vsakovacích blokov v m³;
- SHMÚ 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 Staré Mesto, Trnávka, Nivy, Nové Mesto, Ružinov, 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 komunikácií $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- vzhľadom na svahovité územie je potrebné odvádzaniu zrážkových vôd venovať zvýšenú pozornosť a navrhnuť 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 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;

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.

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:

1x PD

potvrdené výkresy: architektonická situácia, rez A-A

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: architektonická situácia, rez A-A
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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