



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

INGPROJECT s.r.o

Dunajská 48
811 08 Bratislava

Váš list
zo dňa **23.06.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 54450/2023-
575490**

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

V Bratislave
27.11.2023

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

investor:	XX v zastúpení spoločnosťou INGPROJECT s.r.o
investičný zámer:	„ Novostavba rodinného domu “ ul. Na Hrebienku xx, pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	23.06.2023, doplnená 24.08.2023 a 03.11.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	spojené územné konanie so stavebným konaním
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Pavlína Kašparová autorizovaný architekt 1829 AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2023 a revízia 1 z 08/2023 a revízia 2 z 11/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu rodinného domu s tromi bytovými jednotkami. Objekt má navrhované jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Pôdorys objektu je nepravidelného tvaru v maximálnom rozmere 12,30 x 19,10 m. Zastrešenie je navrhované sústavou šikmých a plochých striech. Výškové osadenie objektu v úrovni 1.NP na kóte ±0,000 = 250,80 m.n.m. Bpv.

Funkčné využitie objektu je nasledovné:

- 1.PP - 2 x chodba, schodisko, výťah, kotolňa, technická miestnosť, práčovňa, sušiareň, WC, sauna, sprcha, wellnes, fitness,
- 1.NP - samostatná 5-izbová bytová jednotka, spoločné komunikačné jadro s výťahom,
- 2.NP - samostatná 5-izbová bytová jednotka, spoločné komunikačné jadro s výťahom,
- Podkrovie - samostatná 5-izbová bytová jednotka, spoločné komunikačné jadro s výťahom.

Novostavba rodinného domu bude napojená na existujúce verejné rozvody vody, kanalizácie a elektriny. Stavba bude odkanalizovaná delenou kanalizáciou. Dažďové vody zo spevnených plôch budú odvedené samostatnou dažďovou kanalizáciou do retenčnej nádrže a následne prepadom do vsakovacieho objektu na pozemku stavebníka.

Pôvodný objekt rodinného domu nachádzajúci sa na záujmových pozemkoch bude v celom rozsahu odstránený a existujúca plynová prípojka bude zaslepená.

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: **876,00 m²**
- zastavaná plocha: **175,00 m²**
- zeleň: **450,40 m²**
- spevnené plochy: **250,60 m²**
- počet bytov: **3**
- počet podlaží PP/NP: **1/2+ podkrovie**
- počet parkovacích miest: **7**

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Dopravné pripojenie objektu je zabezpečené z miestnej cesty Na Hrebienu. Statická doprava sa navrhuje na pozemku stavby s celkovým počtom 7 PM na teréne.

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. xxxxx a xxxxxx, 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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“) a územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni - Územný plán zóny Machnáč, zmeny a doplnky rok 2002 (ďalej len „ÚPN Z- Machnáč“).

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.**

Záujmové pozemky sa v rámci ÚPN Z -Machnáč nachádzajú v sektore č. 3-11/14.

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia :

- **sektor č. 3-11/14**
- **funkcie neprípustné :** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie :** rodinný dom samostatne stojaci
- **Nepripustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie
- **Stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, novostavba
- **Výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
- **Minimálna:** pre rodinný dom 600 m²
- **Maximálna :** pre rodinný dom 1000 m²
- **Index zastavanej plochy:** 0,20
- **Index prírodnej plochy :** 0,50
- **Maximálna podlažnosť :** 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované

- **Zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami.
- **Doprava a technická infraštruktúra:** ulica na Hrebienku je funkčnej triedy C3 kat. MO 7/40.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN Z – Machnáč 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 – Machnáč**, ktorý určuje typologický druh zástavby pre záujmový sektor – **rodinný dom samostatne stojaci**.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	876,00 m²		
- zastavaná plocha:	175,00 m²	IZP = 0,20	IZP_{max.} = 0,20
- započítateľná zeleň:	450,40 m²	KZ = 0,51	KZ_{min.} = 0,50

- Navrhovaná stavba rodinného domu **dodríava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN Z – Machnáč pre sektor 3-11/14.**

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a Územným plánom zóny Machnáč, zmeny a doplnky rok 2002.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Novostavba rodinného domu“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	ul. Na Hrebienku

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:

- podkrovie objektu musí spĺňať definíciu podkrovia v zmysle STN 73 4301 Bytové budovy;
- rodinný dom môže byť skolaudovaný s maximálnym počtom bytových jednotiek -3;
- funkčné využitie priestorov na 1.PP podlaží (navrhovaných ako spoločné priestory pre bytové jednotky) nemôže byť zmenené prípadne skolaudované ako samostatný

prevádzkový priestor. Uvedená zmena by mala vplyv na zadefinovanie typologického druhu stavby;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- dopravné riešenie požadujeme realizovať v zmysle výkresu – Situácia stavby – Revízia 2, č. výkresu C1, 11/2023;

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 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;

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: situácia stavby – Revízia 2, č. výkresu C1

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdený výkres: situácia stavby – Revízia 2, č. výkresu C1
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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