



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. arch. Peter Dodok

Cabanova 6

841 02 Bratislava

Váš list
zo dňa **27.10.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 44329/2024-
109972 (59781/2023)**

Vybavuje / Linka
**Ing. Veronika Sýkorová
+421 904 550 184**

V Bratislave
26.02.2024

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

investor:	DSC BUILDING, a.s., Vajnorská 40, 831 03 Bratislava, v zastúpení Ing. arch. Peter Dodok
investičný zámer:	Rodinný dom s 3 bytmi, Banícka ul., Bratislava - Staré Mesto, parc. č. 3841/1,27; 3864/2
žiadosť zo dňa:	27.10.2023 s posledným doplnením dňa 28.02.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	BF Partners s.r.o., Slávičie údolie 106, 811 02 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Peter Dodok autorizovaný architekt 1932AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2020, revízia 06/2023 a 02/2024

Dňa 04.04.2018 bolo pod č. MAGS OUIK 38245/18-44862 vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej ako „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare) k investičnému zámeru: „Rodinný dom s tromi bytmi, parcelné č. 3841/1, 27, 3864/2, 3865/2, Bratislava“ pre investora: Ing. Pavol Strapec, Tichá 34, 811 02 Bratislava, projektovú dokumentáciu spracoval: Ing. arch. Dipl. Arch. Boris Schulz BSc, hosťujúci architekt od 22.6.2016 do 21.6.2017, dátum spracovania projektovej dokumentácie: 09/2016.

Z dôvodu zmeny investora a úpravy pôvodného riešenia je aktuálne predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska zo dňa 27.10.2023 s posledným doplnením dňa 28.02.2024. K žiadosti je priložená nová projektová dokumentácia spracovaná v 08/2020, revidovaná 06/2023 a upravená 02/2024 spracovaná BF Partners s.r.o., Slávičie údolie 106, 811 02 Bratislava, zodpovedný projektant Ing. arch. Peter Dodok.

V súvislosti s uvedeným hlavné mesto konštatuje v zmysle § 140b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých ako

dotknutý orgán vychádzal a nahrádza vydané záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 38245/18-44862 zo dňa 04.04.2018.

Predložená projektová dokumentácia rieši novostavbu rodinného domu s tromi bytovými jednotkami. Pozemok lichobežníkového tvaru tvorený parcelami č. 3841/1, 27; 3864/2 a 3865/2 - je z východnej strany dopravne prístupný z Baníckej ulice. Parcela č. 3865/2 sa nezapočítava do regulatívov – slúži ako verejná zeleň. Pozemok má svahovitý charakter, stúpa v smere od ulice. Svahovitost' terénu umožnil vytvoriť terasy na teréne pre jednotlivé podlažia okrem 2.PP a ustúpeného podlažia. Terén do svahu umožnil vytvoriť v podzemných podlažiach parkovanie v garáži so spoločným vjazdom a športovo-oddychovú časť. Rodinný dom výrazovo a výškovo zachováva kontinuitu okolitej zástavby, navrhnutú má plochú vegetačnú strechu. Výška objektu bude + 9,800 od ± 0,000 = 207,500 m n.m., ktorá sa viaže k 1.NP. Vstup do objektu je na úrovni -1.PP.

Rodinný dom má tri bytové jednotky, na každom nadzemnom podlaží je len jeden byt. Byty sú prístupné zo spoločného komunikačného jadra s výťahom, ktorými sú prepojené aj s podzemnými podlažiami. Vjazd do garáže na úrovni -2.PP nadväzuje na prístupovú komunikáciu z úrovne Baníckej ulice, zachováva si jej výškové osadenie a tým sa priamo dostáva pod úroveň terénu. Dispozície bytov na 1.NP a 2.NP sú podobné, byt na 2.NP je otočený o 90° okolo komunikačného jadra oproti 1.NP. V bytoch na 1.NP a 2.NP je navrhnutá centrálna denná zóna s obývačkou, kuchyňou a jedálňou o rozlohe 93,11 m² pre byt na 1.NP a 81,41 m² pre byt na 2.NP, ďalej sa v každom byte nachádza ešte päť izieb a priestraný šatník. Byt na ustúpenom podlaží 3.NP má samostatnú dennú časť s obývačkou, kuchyňou a jedálňou a ucelenú nočnú časť s tromi izbami.

Požadovaný počet parkovacích miest bude zabezpečený v suteréne (2.PP). Vjazd do garáže zachováva pôvodné riešenie vjazdu, kde sa do garáže vchádzalo príjazdovou komunikáciou od ul. Baníckej, cez parcely č. 3841/18 a 3841/33.

Celý rozsah stavby je zrejmý z grafickej časti projektovej dokumentácie a z navrhovanej **objektovej skladby:**

SO 01	Rodinný dom
SO 02	Spevnené plochy a komunikácie
SO 03	Prípojka kanalizácie + vonkajšie rozvody kanalizácie
SO 04	Prípojka vody + vonkajšie rozvody vody
SO 05	Dažďová kanalizácia a vsaky
SO 06	Prípojka plynu a vonkajšie rozvody plynu
SO 07	Prípojka NN + SR 7
	SO 07.1 Vonkajšie rozvody NN
SO 08	Sadové a terénne úpravy
SO 09	Oporné múry a oplotenie
SO 10	Slaboprúdové rozvody

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

- výmera záujmového územia:	1123,00 m²
- zastavaná plocha:	335,46 m²
- zeleň na teréne	678,74 m²
- spevnené plochy:	108,80 m²
- počet bytov:	3
- počet podlaží PP/NP:	2/2+ustúpené podlažie
- počet parkovacích miest:	9

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená na pozemku stavby s celkovým počtom 9 PM v garáži. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z miestnej cesty Banícka (z jestvujúceho vjazdu).

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 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 záujmové územie, v ktorom je riešená navrhovaná stavba, vrátane jednotlivých pozemkov, ktoré budú predmetnou komunikáciou napojené, stanovuje ÚPN nasledovné **funkčné využitie**:

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie, kód S** pre pozemky parc. č. **3841/1, 3841/27**
- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110, stabilizované územie** pre pozemky parc. č. **3865/2, 3864/2**

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 požiaru 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.

parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie **1110** (tabuľka C.2.1110 v prílohe listu).

Podmienky funkčného využitia plôch: územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava**“ schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 771/1994 zo dňa 07.10.1994, záväzná časť vyhlásená VZN č. 11/1994 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 17/1996, VZN č. 7/2001 a VZN č. 3/2004 (ďalej len „ÚPN-Z“).

- Záujmové pozemky parc. č. **3841/1** (807 m²), **3841/27** (29 m²) v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **sektoru č. 74**
- Záujmový pozemok parc. č. **3864/2** (297 m²) je v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **sektoru č. 73**
- Záujmový pozemok parc. č. **3865/2** (75 m²) je v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **sektoru č. 75**

SEKTOR č. 74

Záväzná časť:

Funkcia:

- **Funkčné využitie územia:** Prevládajúca funkcia – bývanie. Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 80% objektov sektoru. Doplnujúca funkcia – občianska vybavenosť.

Regulácia spôsobu využitia územia:

Typologický druh zástavby pre funkciu bývania:

rodinný dom - samostatne stojaci

Regulačné prvky priestorového usporiadania:

- **Minimálna stavebná parcela:** 8 árov
- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely:** 15 árov
- **Index zastavanej plochy objektom:** 0,30
- **Index prírodnej plochy:** 0,60
- **Maximálna podlažnosť:**
2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie.
Výška zástavby musí byť prispôsobená okolitej zástavbe.
- **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou.
Nepripúšťa sa zastavanosť vo vnútri sektoru.

Zo smernej časti regulácií ÚPN-Z vyberáme:

Priestorové usporiadanie: Hmotové riešenie a priestorová skladba navrhovanej zástavby sa musí prispôbiť charakteru územia. Zastavanosť, výšku zástavby, hmotovopriestorovú a architektonickú formu je potrebné dôkladne preveriť a posúdiť. Ploty a prvky drobnej architektúry musia byť upravené tak, aby sa zabezpečili priehľady do zelene. Ploty môžu byť vytvorené zeleňou (živé ploty).

Zeleň: Zachovať ekologické danosti sektora a doplnujúcou výsadbou skvalitniť zeleň. Oporné múry nechať obrásť popínavými rastlinami. Tam kde to zástavba umožňuje vysadiť pozdĺž ulíc aleje stromov. Použiť zazelenené terasy a strechy.

Statická doprava: Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom.

SEKTOR č. 73 - všetky jeho **predpísané regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania sú totožné so sektorom č. 74.** Všetky časti vyhodnotenia sú rovnaké ako pri sektore č. 74

SEKTOR č. 75

Funkcia:

- **Funkčné využitie územia:**

Verejná zeleň.

Požiadavky na vyjadrenie kultúrno-historického miesta: areál Kalvárie má plochy s výskytom kultúrnych, historických a sociálnych hodnôt, s prevahou ekologicky stabilných plôch. Začiatkom 18.storočia tu mesto vybudovalo krížovú cestu.

Zeleň: zachovať ekologické danosti sektora a novou výsadbou obnoviť pôvodnú druhovosť drevín a krovín prislúchajúcich dubohrabovému lesu Kalvárie.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN – Z uvádzame:

- | | | |
|--|-----------------------------|----------------|
| • Funkčné využitie územia: Prevládajúca funkcia – bývanie. | | - súlad |
| • Typologický druh zástavby pre funkciu bývania:
rodinný dom - samostatne stojaci: | | - súlad |
| Regulačné prvky priestorového usporiadania: | | |
| • Minimálna stavebná parcela: 8 árov | (1123 m²) | - súlad |
| • Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: 15 árov | | |
| • Index zastavanej plochy objektom: 0,30 | (0,299) | - súlad |
| • Index prírodnej plochy: 0,60 | (0,604) | - súlad |

- Maximálna podlažnosť: 2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovie. Výška zástavby musí byť prispôsobená okolitej zástavbe. **(2/2+ustúpené podlažie; -2PP nevnímateľné)** - súlad
- Stavebná čiara: Určená existujúcou zástavbou. - súlad

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava, v znení neskorších zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Rodinný dom s 3 bytmi, Banícka ul., Bratislava - Staré Mesto, parc. č. 3841/1,27; 3864/2
na pozemkoch parc. č.:	parc. č. 3841/1,27; 3864/2
v katastrálnom území:	Bratislava - Staré Mesto
miesto stavby:	Banícka 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:

- predmetný investičný zámer - **rodinný dom musí byť skolaudovaný s maximálne tromi bytovými jednotkami**. Typologický druh zástavby pre funkciu bývania v sektoroch č. 74 a 73 v „Územnom pláne zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava“, v znení neskorších zmien a doplnkov je **rodinný dom - samostatne stojaci**. Rodinný podľa platnej legislatívy môže mať maximálne 3 bytové jednotky. Statická doprava je riešená ku trom bytovým jednotkám.
- 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 priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;
- ploty a prvky drobnej architektúry musia byť upravené tak, aby sa zabezpečili priehľady do zelene. Ploty môžu byť vytvorené zeleňou (živé ploty).
- zachovať ekologické danosti sektora a dopĺňujúcou výsadbou skvalitniť zeleň. Oporné múry nechať obrásť popínavými rastlinami. Použiť zazelenené terasy a strechy.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- 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 projektovej dokumentácie je potrebné doplniť:

- hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd.
- 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 Staré Mesto, Nové Mesto, Ružinov, Trnávka, Nivy, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, ak je v území vhodné infiltračné podlažie) 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.

- vzhľadom na svahovité územie je potrebné odvádzaniu zrážkových vôd venovať zvýšenú pozornosť a navrhnúť také vodozadržné opatrenia, ktoré zabránia odtekaniu dažďových vôd 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 len „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,
- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na 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;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- 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

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.

Toto záväzné stanovisko v plnom rozsahu nahrádza pôvodne vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 38245/18-44862 zo dňa 04.04.2018 vydané k stavbe: „Rodinný dom s tromi bytmi, parc. č. 3841/1, 27, 3864/2, 3865/2, Bratislava“.

1 x projektovú dokumentáciu sme si ponechali

Príloha: potvrdené výkresy: 01. koordinačná situácia
 02. Pôdorys 2.PP – garáž
 03. Pôdorys 1.PP – zázemie
 04. Pôdorys 1.NP
 05. Pôdorys 2.NP
 06. Pôdorys ustúpeného podlažia

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
Potvrdené výkresy: 01. koordinačná situácia
 02. Pôdorys 2.PP – garáž
 03. Pôdorys 1.PP – zázemie
 04. Pôdorys 1.NP
 05. Pôdorys 2.NP
 06. Pôdorys ustúpeného podlažia

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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