



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
17.02.2021                      MAGS POD 46134/21-132021                      Ing. arch. Simonidesová /514                      27.04.2021

Vec

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	
investičný zámer:	<b>Bytový dom „DROTÁR“, Drotárska cesta, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>17.02.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Kata Paškanová autorizovaný architekt 1302AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01/2021</b>

Žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti je podaná prostredníctvom portálu elektronických služieb mesta Bratislava.

Predložený návrh je upravený na základe odpovede/vrátenia podania č. MAGS POD 62324/20-495561 zo dňa 14.12.2020, ktorá bola žiadateľovi zaslaná k pôvodnému riešeniu (dokumentácia pre územné rozhodnutie, Ing. arch. Kata Paškanová, 10/2020). Na základe viacerých vyšpecifikovaných limitujúcich faktorov ovplyvňujúcich možnú zástavbu predmetného pozemku, boli v predmetnej písomnosti uplatnené požiadavky z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia o objemovej redukcii objektu.

Zásadné zmeny oproti pôvodnému riešeniu: zníženie podlažnosti objektu, zmenšenie zastavanej plochy objektom, zníženie počtu bytových jednotiek a odstavných stojísk, zväčšenie plochy zelene, zmena polohy vjazdu, riešenie aleje stromov a predzáhradky pred objektom, zväčšenie vzdialenosti osadenia objektu od hranice s pozemkom parc. č. xxxxxxxx a od susednej stavby na pozemku parc. č. xxxxxxxx.

**Predmetom projektovej dokumentácie je novostavba bytového domu na svažitom pozemku s prístupom z Drotárskej cesty, ktorý je v súčasnosti nezastavaný. Pozemok susedí zo severu a juhu s pozemkami, na ktorých sú situované rodinné domy. Na západnej strane je les a na východnej strane je komunikácia Drotárska cesta.**

Navrhovaný bytový dom s 9 bytovými jednotkami má 2 podzemné podlažia a 4 nadzemné podlažia, pričom 4. NP je riešené ako ustúpené.

Na 2. PP sa nachádza garáž so zakladačmi pre 18 áut, prístupná autovýt'ahom. Na 1. PP sú navrhnuté 2 byty, strojovňa a priestor pre upratovačku. Na 1. NP je vstup do domu, vjazd do autovýt'ahu, 2 byty, technické priestory. Na typickom 2. NP - 3. NP sú 2 byty s balkónmi a na ustúpenom podlaží je 1 byt s terasou.

Objektová skladba: SO.01 Bytový dom 1, SO.02 Spevnené plochy a parkovisko, SO.03 Plynová prípojka, SO.04 Vodovodná prípojka, SO.05 Splašková kanalizácia, SO.06 Dažďová kanalizácia, SO.07 Vonkajšie rozvody NN, SO.08 Oplotenie a kontajnery.

Po ukončení výstavby sa na pozemku zrealizujú nové sadové úpravy a výsadba. V súbežnej línii s Drotárskou cestou je ponechaný priestor pre funkčnú predzáhradku a aleju stromoradia na strane prislúchajúcej k pozemku.

Celý pozemok je oplotený priehľadným pletivovým plotom bez osadenia bránky. Z Drotárskej cesty je pozemok ponechaný bez oplotenia.

Úroveň  $\pm 0,00 = 216,10$  m n.m. Bpv.

Objekt je zastrešený plochými strechami, výška atiky nad 3. NP je + 9,30 m, výška atiky nad 4. NP je + 12,60 m. V objekte je navrhnutý výt'ah (výška nad strojovňou +13,10 m).

Výmera riešeného pozemku: 1 675 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektom: 404,12 m<sup>2</sup> (nadzemná časť 340,95 m<sup>2</sup>), prírodná plocha: 1 186,50 m<sup>2</sup>, plocha zelene na streche podzemnej garáže: 42,80 m<sup>2</sup>, spevnené plochy: 104,75 m<sup>2</sup>.

Statická doprava: Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z1/Z2, pre funkciu bývanie: 2 bytové jednotky (BJ) do 60 m<sup>2</sup>, 7 BJ nad 90 m<sup>2</sup>. Podľa VSD je spolu potrebných 18 odstavných stojísk (OS), z toho 1 OS pre ťažko zdravotne postihnuté osoby (ŤZP). Vjazd/výjazd na pozemok je z Drotárskej cesty, riešený je ako prejazd cez chodník bez potreby vyznačenia priechodu pre chodcov.

Riešenie statickej dopravy je v počte 19 OS, z toho: v garáži na 2. PP prístupnej autovýt'ahom je v zakladačoch riešených 18 OS a na spevnenej ploche vedľa vstupu do objektu je navrhnuté 1 OS. Parkovacia plocha má povrch zo zámkovej dlažby. Stojisko pre ŤZP je upravené bezbariérové.

**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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu zóny Machnáč, zmeny a doplnky rok 2002**, schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva č. 111/2003 zo dňa 26.06.2003. Záväzná časť je vyhlásená Všeobecným záväzným nariadením hl. m. SR Bratislavy č. 2/2003 zo dňa 26.06.2003 s účinnosťou 01.08.2003 (ÚPN – Z).

**Parcely č. xxxxxxxxxxxx patria v uvedenej dokumentácii do sektoru č. 5-11/1.**

**Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie a z vlastných výpočtov.**

### **SEKTOR Č. 5-11/1**

**Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:**

- **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:** bytový dom, rodinný dom samostatne stojaci

**investičný zámer: bytový dom s deviatimi bytovými jednotkami – v súlade**

- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, u bytových domov združovanie sekcií bytových domov, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, budovanie plných oplotení v kontakte s lesným masívom a osadzovanie bránok – výpustov do lesa, nepriehľadné oplotenie

**investičný zámer: rešpektuje - celý pozemok je oplotený priehľadným pletivovým plotom bez osadenia bránky**

- **stavebná činnosť povolená:** údržba, novostavba

**investičný zámer: novostavba – v súlade**

- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
- **minimálna:** pre rodinný dom 600 m<sup>2</sup>, bytový dom 1500 m<sup>2</sup> a objekt občianskej vybavenosti 1500 m<sup>2</sup>

**investičný zámer: celková výmera riešeného územia: 1 675 m<sup>2</sup> - v súlade**

**maximálna:** pre rodinný dom 1000 m<sup>2</sup>, bytový dom 2000 m<sup>2</sup> a objekt občianskej vybavenosti 2000 m<sup>2</sup>

- **index zastavanej plochy:** 0,25

**investičný zámer: 0,24** (počítané zo zastavanej plochy podzemnej časti objektu – 404,12 m<sup>2</sup>/1 675 m<sup>2</sup>; zastavaná plocha nadzemnej časti objektu: 340,95 m<sup>2</sup>) – **v súlade**

- **index prírodnej plochy:** 0,60

**investičný zámer: 0,71** (1 186,50 m<sup>2</sup>/1 675 m<sup>2</sup>, počítané z prírodnej plochy na rastlom teréne, bez zápočtu podielu zelene nad konštrukciou podzemnej garáže) – **v súlade**

- **maximálna podlažnosť:** 4 nadzemné podlažia u bytových domov a objektov občianskej vybavenosti, 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, pri všetkých typoch zástavby plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie pre rodinný dom a 2 podzemné podlažia pre bytový dom a objekt občianskej vybavenosti vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované

**investičný zámer: 2 podzemné podlažia** (1. PP vnímateľné nad terénom), **3 nadzemné podlažia + ustúpené podlažie** (zastavaná plocha 4. NP je menšia ako 50 % zastavanej plochy 3. NP) – **v súlade**

- **stavebná čiara:** situovanie objektov zo strany Drotárskej cesty je dané prednou hranou objektov na susedných parcelách súbežne s uličnou čiarou, objekty je potrebné odsadiť od cesty tak, aby boli vytvárané predzáhradky. V priestore novonavrhutej odbočky z Matúšovej ulice “Záhradková“ situovanie len rodinných domov súbežne s uličnou čiarou a odsadiť tak, aby boli vytvárané predzáhradky.

**investičný zámer: predná hrana navrhovaného objektu je zasunutá cca 10,55 m od hranice s Drotárskou cestou s výnimkou hmoty autovýťahu, ktorá ju presahuje v úrovni 1. PP a 1. NP (osadenie od hranice pozemku cca 7,50 m). Poloha jestvujúcich susedných objektov nevytvára súvislú líniu. Navrhovaný objekt svojím umiestnením rešpektuje polohu susedných objektov a ich osadenie voči uličnej čiare. Pred samotným objektom je navrhnutá 1 odstavné stojisko pre ŤZP a priestor pre predzáhradku.**

- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 15 m od vzrastlého listnatého porastu, v súbežnej línii s Drotárskou ulicou založiť aleju stromoradia ako priestorového prvku pre eliminovanie veternosti na oboch stranách cesty, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.

**investičný zámer: rešpektuje 15 m ochranné pásmo vzrastlého listnatého porastu. Popri Drotárskej ceste je na hranici pozemku parc. č. xxxxxxxx v kontakte s priľahlým chodníkom ponechaný priestor pre aleju stromoradia na strane prislúchajúcej k pozemku. V predloženej projektovej dokumentácii – v Súhrnnej technickej správe je riešená samostatná**

**kapitola D.9 Sadové úpravy, v ktorej sú uvedené základné údaje o navrhnutých rastlinách – stromových drevinách a kríkových drevinách.**

- **doprava a technická infraštruktúra:** v priestore novonavrhnutej odbočky z Matúšovej ulice k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v nadväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdovými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

**podľa územnoplánovacích podkladov:**

- Pozemok je prístupný z komunikácie Drotárska cesta funkčnej triedy C1, kategórie MO8,
- Drotárska cesta je zaradená do siete miestnych komunikácií II. triedy.

**investičný zámer: nároky statickej dopravy pre 9 BJ sú vyriešené na vlastnom pozemku v postačujúcom počte 19 OS, z toho 18 OS v garáži v zakladačoch (9 OS x 2) a 1 OS na spevnenej ploche pre ŤZP.**

**Predložený investičný zámer je v súlade s Územným plánom zóny Machnáč, v znení neskorších zmien a doplnkov.**

**Hlavné mesto SR Bratislava  
S Ú H L A S Í**

so stavbou:	<b>Bytový dom „DROTÁR“, Drotárska cesta, parc. č. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto, zóna Machnáč, sektor č. 5-11/1</b>
miesto stavby:	<b>Drotárska cesta, Bratislava</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- Na hranici pozemku parc. č xxxxxxxx v kontakte s priľahlým chodníkom Drotárskej cesty doplniť uličnú zeleň - založiť aleju stromov (požiadavka podľa záväznej časti ÚPN – Z). Uličná zeleň zvyšuje funkčnú kvalitu cestnej komunikácie, napomáha jej celkovému začleneniu do sídelného prostredia, zlepšuje orientáciu a zlepšuje estetickú hodnotu verejných priestorov.
- Upraviť polohu parkovacieho miesta pre ŤZP pri vstupnej časti tak, aby nebolo prekážkou v pešej trase k hlavnému vstupu do objektu.
- Riešenie statickej dopravy na vlastnom pozemku napojiť na komunikáciu cez vjazd v šírke max. 6 m. Pri vjazde a výjazde na komunikáciu 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.
- Umiestnenie objektu od susedných pozemkov parc. č. xxxxxxxxxxxx a susedných stavieb parc. č. xxxxxxxxxxxx môže byť povolené iba v prípade, že budú dodržané svetlo-technické a protipožiarne normatívne požiadavky.
- Na štítovej fasáde bytového domu orientovanej k susednému pozemku parc. č xxxxxxxx nebudú navrhnuté okná z obytných miestností.
- Na hraniciach so susednými pozemkami nebudú vytvorené také oporné múry, ktoré by svojou navrhnutou výškou mohli spôsobiť nežiaducu zmenu pôvodnej terénnej konfigurácie týchto pozemkov.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Odstavné stojiská riešiť pre vozidla podskupiny O2.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť aspoň 3% odstavných stojísk pre elektromobily s príslušnou nabíjacou infraštruktúrou s možnosťou ďalšieho navyšovania počtu nabíjajúcich staníc.
- Navrhované stojisko pre ŤZP riešiť v parametroch zodpovedajúcich takémuto stojisku, t. j. so šírkou 3,5 m s bezbariérovým prístupom.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť v súlade s funkčným využitím objektu podľa aktuálne platnej STN 73 6110 (t. č. platí STN 736110/Z1/Z2).
- Prípadnú kolíziu existujúceho stĺpu verejného osvetlenia (VO) s predmetnou stavbou, je potrebné riešiť so správcom verejného osvetlenia.
- Vjazd na pozemok riešiť ako prejazd vozidiel cez chodník (nie prah, t. j. pokračujúci chodník bez potreby vyznačenia priechodu pre chodcov).
- Prípadné stavebné úpravy chodníka/komunikácie riešiť s príslušným správcom komunikácie.
- Je potrebné, aby všetky meracie zariadenia (elektro-merné: nová poistková skriňa SR3, plynovo-merné a iné skrine) a priestor pre nádoby OLO boli umiestnené na pozemku investora (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) a nezasahovali do verejného dopravného priestoru komunikácie.
- Odvoz komunálneho odpadu (OLO) riešiť v súlade so Všeobecným záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/2020 z 25. júna 2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
- Prípadné dopravné značenie riešiť ako súčasť stavby v súlade s platnou legislatívou.

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- 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.

**Požiadavky z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy:**

- Časť pozemku sa nachádza v ochrannom pásme vysokého listnatého porastu. V súvislosti s potrebou zadržiavania zrážkovej vody v mieste dopadu a minimalizácie rizika vodnej erózie pôdneho krytu v dôsledku intenzívnych zrážok, odporúčame pri pozemkoch so sklonom viac ako 7% riešiť sadové úpravy terasovito z dôvodu:
  - lepšej využiteľnosti;
  - pre zachytávanie dažďových vôd, ako protierózne opatrenie;
  - zlepšenie podmienok pre druhovú rozmanitosť miestnej fauny a flóry.
- 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.

Ďalšie požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu strieďať stromami;

- 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 - polievanie, využitie tzv. šedej vody...
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto, prípadne ich časti, ako vegetačné fasády.

### Upozornenie:

- K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.
- 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.
- V Sprievodnej správe je v kapacitných údajoch na str. 2 uvedené, že objekt SO.01 má 10 bytových jednotiek; túto nezrovnalosť je potrebné odstrániť.
- K umiestňovaniu stavieb v blízkosti lesa sa vyjadruje Okresný úrad Bratislava, pozemkový a lesný odbor.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Ďalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto SR 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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 1 x potvrdené – 3. Koordinačná situácia, M 1:250; 9. SO.01 Pôdorys 2.PP, M 1:200; 11. SO.01 Pôdorys 1.NP, M 1:200; 13. SO.01 Pôdorys 4.NP, M 1:200; 14. SO.01 Rez AA-priečny, M 1:200; 16. SO.01 Pohľad severovýchodný, M 1:200; 20. Uličný pohľad, M 1:300

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1 x potvrdené – 3. Koordinačná situácia, M 1:250; 9. SO.01 Pôdorys 2.PP, M 1:200; 11. SO.01 Pôdorys 1.NP, M 1:200; 13. SO.01 Pôdorys 4.NP, M 1:200; 14. SO.01 Rez AA-priečny, M 1:200; 16. SO.01 Pohľad severovýchodný, M 1:200; 20. Uličný pohľad, M 1:300

Magistrát ODI, archív