

Váš list číslo/zo dňa  
29.09.2021Naše číslo  
MAGS OUIK 62699/2021 – 479067Vybavuje  
Ing. TakáčováBratislava  
11.11.2021

Vec

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

investor:	XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Rodinný dom“ Obytný súbor Stupavská ulica, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k. ú. Rača
žiadosť zo dňa:	29.09.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Peter Žiak, 4719*SP*I1
dátum spracovania dokumentácie:	jún 2021

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu rodinného domu na pozemkoch parc. č. xxxxxxxx, 2026/38, 2026/45, 2026/51 k.ú. Rača, ktoré sú súčasťou pripravovanej lokality *Obytný súbor Stupavská*. Rodinný dom s 1 bytovou jednotkou je navrhovaný v mierne svahovitom teréne s 1 podzemným podlažím a 2 nadzemnými podlažiami s pôdorysom tvaru obdĺžnika s včlenenou terasou v zadnej časti RD. Zastrešenie je navrhované valbovou strechou s max. výškou hrebeňa +7,340 m. Na 1.NP je navrhovaná garáž, skladové a technické priestory. Na 1.NP sa navrhujú miestnosti s prevažne obytno-spoločenskou funkciou ako obývacia izba, kuchyňa, jedáleň, host'ovská izba a toaleta s kúpeľňou. Vo vstupnej časti je vedľa zádveria navrhovaná garáž. Prístup do záhradnej časti je riešený z obývacej izby. Z hlavnej chodby je vedené schodisko do 1.PP a z obývacej izby je schodisko pre prístup do 2.NP. Na 2.NP je navrhovaná spáľňa, 2x detská izba, kúpeľňa s WC a pracovňa. Na 1.PP sú navrhované technické a skladové priestory (WC, sklad záhradného náradia, technologická miestnosť bazénu, sklad, pracovňa...).

Stavbu je navrhované pripojiť na nespevnenú komunikáciu 1 vjazdom, pričom vo výhlade sa uvažuje s vybudovaním spevnenej účelovej komunikácie šírky 5,0 m s obojstranným chodníkom pre peších v rámci II. etapy stavby „*Miestna komunikácia Stupavská ulica*“. Statickú dopravu je navrhované riešiť na pozemku stavby, a to 2 stojiskami situovanými v garáži a 1 stojiskom na spevnenej ploche. Objekt je navrhované pripojiť na inžinierske siete – verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a rozvod el. energie.

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

- výmera záujmového územia:	<b>730,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>167,65 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>282,80 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>340,80 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>221,55 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>1</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/2</b>
- počet parkovacích miest:	<b>3</b>

**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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:** Pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k.ú. Rača, stanovuje funkčné využitie územia **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód B.**

**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.

**Intenzita využitia územia**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód regulácie B.**

## Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – Rača:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	málopodlažná zástavba obytného územia	RD – pozemok 480 – 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD – pozemok 600– 1000 m <sup>2</sup>	<b>0,23</b>	<b>0,40</b>
				RD – pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,60

### Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)* udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.
- *koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta 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.

### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

#### - z hľadiska funkčného využitia:

Rodinný dom patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

#### - z hľadiska intenzity využitia záujmového územia

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>730,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>167,65 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,229</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,23</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>282,80 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,387</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,40</b>
- započítateľná zeleň:	<b>340,80 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,467</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

Navrhovaný rodinný dom s dosahovanými indexami využitia územia vypočítanými na záujmové pozemky, spĺňa regulatívy intenzity využitia územia stanovené pre rozvojové územie *málopodlažnej zástavby obytného územia s regulačným kódom B*.

Uvažovaný zámer 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

s umiestnením stavby:	<b>„Rodinný dom“</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>xx</b>
v katastrálnom území:	<b>Rača</b>
miesto stavby:	<b>obytný súbor Stupavská ulica</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 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 riešenia dopravného vybavenia:**

- kolaudáciu predmetného rodinného domu podmieňujeme realizáciou a kolaudáciou stavby „*Miestna komunikácia Stupavská ulica*“;
- dopravné napojenie predmetnej stavby požadujeme ponechať výlučne jedným vjazdom z dôvodu bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky pri pripájaní sa na nadradenú komunikačnú sieť;

#### **z hľadiska technickej infraštruktúry:**

- pripomienky z hľadiska ochrany povrchových a podzemných vôd, ktoré je potrebné zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:
  - zrážkové vody zo zbernej nádrže odporúčame využívať na závlahu zelene,
  - upozorňujeme, že SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Je potrebné aktualizovať hydrotechnický výpočet,
  - pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov (ZN a VS) z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovaných (SHMÚ 08/2021) 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku  $p=0,02$ , trvajúcu 120 min., s intenzitou  $i=80,6 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií  $K=1$ , aby nebol podhodnotený potrebný zachytaný objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Rača, Vajnory, DNV, Dúbravka, Karlova Ves, Devín, Lamač, Záhorská Bystrica, Vinohrady ...). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s prívalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ,
  - nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté a následne zrealizované tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky;

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR 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:**

- 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 na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:
  - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
  - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatičeniu prestriedať stromami;
  - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame 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 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;

#### **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 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.

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

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: 1x dokumentácia, potvrdená situácia  
Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad  
Magistrát – OUIK, ODI