



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
18.08. 2021 MAGS OUIIC 59951/21-480430 Ing. arch. Brezníková/218 16.12. 2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Rodinný dom LÝRA_ZO zmena“ – novostavba - ul. Nové záhrady II, parc. č. xxxxxx, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	19.08. 2021, doplnenie: dňa 10.12. 2021 (výkres č. A00; textová časť/SS a STS, kap. 5)
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	- APEX A, s.r.o., Bajkalská 13, 821 02 Bratislava - hl. projektant: Ing. J. Čerňak, Ing. Š. Žilinský - zodp. projektant: Ing. Štefan Lošonský, autorizovaný st. inžinier SKSI/reg. č. 0174*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	07/2021; 08/2021 výkresy č. A0, č. A00

Predložená dokumentácia rieši novostavbu rodinného domu s 1 bytovou jednotkou situovanú na pozemku s výmerou 557 m² v lokalite Nové záhrady II, vo východnej časti k.ú. Ružinov. Riešená novostavba je dvojpodlažný rodinný dom s 5 obytnými miestnosťami/obytná plocha 77 m². Stavba nie je podpivničená, pôdorys je pravidelný - cca štvorcový, zastrešenie je plochou strechou s výškou atiky +6,650 m a spádom 3,2 %. Pred vstupom do domu je riešené prekryté parkovacie stojisko pre 2 osobné automobily (tretie parkovacie stojisko je umiestnené z východnej strany RD/radenie dvoch vozidiel za sebou).

Dopravný prístup je uvažovaný z príľahlej ul. Nové záhrady II.

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

- výmera záujmového územia: **556,49 m²**
- zastavaná plocha celkom: **138,68 m²** (z toho: RD 96,18 m², prístrešok 42,50 m²)

- podlažná plocha:	234,86 m²
- spevnené plochy:	40,82 m² (z toho: terasa 12,4 m ² , štrk. plochy: 42,50 m ²)
- plochy zelene:	376,99 m²
- úžitková plocha celkom:	135,00 m² (z toho: 1.NP 67,00 m ² , 2.NP 67,00 m ²)
- obostavaný priestor:	602,11 m²
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	3

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 (ďalej len „územný plán“):

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxxx/k.ú. *Ružinov*, územný plán stanovuje:

Funkčné využitie územia

OBYTNÉ ÚZEMIA: 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 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.

Intenzitu využitia územia

Záujmový pozemok je súčasťou územia ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie C.**

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu 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/č. funkcie 102:*

• *pre vnútorné mesto - mestské časti: Ružinov, ...*

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urban. funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD – pozemok 600 – 1 000 m ²	0,22	0,40
				radové RD – pozemky 300 – 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedz. 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.

Záujmový pozemok je súčasťou územia, pre ktoré t.č. nie je spracovaná platná územnoplánovacia dokumentácia na podrobnejšej úrovni – územný plán zóny, ktorý by spodrobňoval reguláciu zástavby.

➤ **Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k územnému plánu uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia:** „rôzne formy zástavby rodinných domov“ sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy číslo 102;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky územného plánu na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):**

	_____ plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	557,00 m²		
- zastavaná plocha:	139,00 m²	IZP = 0,25	IZP max. = 0,25
- podlažná plocha (NP):	237,76 m²	IPP = 0,42	IPP max. = 0,6
- započítateľná zeleň:	376,99 m²	KZ = 0,68	KZ min. = 0,40
- spevnené plochy:	40,82 m²		

Dosahovaná miera využitia záujmového územia **neprekračuje limitné hodnoty** regulatívov intenzity využitia územia vzhľadom na určené funkčné využitie: *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stanovené v územnom pláne pre dotknuté rozvojové územie s regulačným kódom C vo vnútornom meste.*

Investičný 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:	„Rodinný dom LÝRA_ZO_zmena“
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.:	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	ul. Nové záhrady II

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:

- v rozsahu pozemku stavby hraničiacim s ul. Nové záhrady II žiadame dobudovať chýbajúci chodník (ako pokračovanie jestvujúceho zrealizovaného v rámci susednej stavby), avšak v šírkových parametroch min. 1,5 m, pričom rozšírenie chodníka žiadame riešiť smerom na pozemok stavby. V mieste vjazdu žiadame zachovať jeho kontinuitu, tzn. vedenie bez zmeny nivelety.

Upozorňujeme:

Územie, kde je lokalizovaný pozemok stavby (Nové záhrady), nedisponuje kapacitným komunikačným systémom; prístup zabezpečujú komunikácie s nenormovým šírkovým usporiadaním, príp. s nevhodným technickým vyhotovením a bez peších ťahov.

Evidujeme spracovanie UŠ zóny Prievoz – Nové záhrady (v roku 2000) a návrh koncepcie riešenia dopravných systémov, ktorý predpokladá priamy dopad na príslušné pozemky (vrátane záujmového).

Ďalej upozorňujeme:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej pozemnej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami VZN 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 ochrany povrchových a podzemných vôd:

- vzhľadom na skutočnosť, že SHMU v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili, **je potrebné v projekte pre stavebné povolenie pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (podľa SHMÚ 2021), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku (pre lokality Ružinov, Nové Mesto, Nivy, Trnávka, Staré Mesto, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, ak je v území štrkové podložie).**

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.)

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- v ďalšom stupni dokumentácie žiadame doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciou územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami;
- 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 Hlavného mesta 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,
 - parkovacie miesto situované mimo prístrešku riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu napr. formou zatravnovacích tvárnic,
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia *odporúčame* 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 konanie** ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

UPOZORNENIE:

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.

Projektovú dokumentáciu/časť Architektúra, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: dokumentácia

potvrdené výkresy: č. A00 Situácia/M 1:150, 2xA4; č. A6 Rez AA/M 1:50, 2xA4; č. A8 Pohľady/M 1:100, 2xA4

Co: MČ Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. A00 Situácia/M 1:150, 2xA4; č. A6 Rez AA/M 1:50, 2xA4; č. A8 Pohľady/M 1:100, 2xA4
Magistrát – ODI, OUIC/archív