



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Cesproza, s.r.o.

Budyšínska 14
Bratislava
831 03

Váš list
zo dňa **09.12. 2021**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 42876/2022-
61568**
MAGS OUIK 67788/2021

Vybavuje / Linka
Ing. Erika Zsírosová
+421 2 5935 6230

V Bratislave
02.02.2022

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

investor:	MARANS development, s.r.o., Račianska 96, 831 02 Bratislava
investičný zámer:	„Na Briežkoch – 3 rodinné domy – 6 b.j.“
žiadosť zo dňa:	09.12.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Tomáš Dimun, 1588*AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2021

Predložená projektová dokumentácia rieši novostavbu troch rodinných domov osadených do svahovitého terénu bývalých vinogradov, označených ako RD SO 01, RD SO 02 a RD SO 03. Všetky tri rodinné domy sú navrhnuté s jedným podzemným, jedným nadzemným a ustúpeným podlažím a budú mať rovnaké zastavané plochy, podlažné plochy a zastrešenie. V každom RD budú po dva štvorizbové byty s rovnakou – zrkadlovo otočenou vnútornou dispozíciou a spoločným hlavným vstupom na 1. NP. Zastrešenie sedlovou strechou dosiahne výšku hrebeňa + 7,880 m, počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000, pričom nadmorská výška 1. NP je v každom RD odlišná: RD SO 01 = 269,850 m n.m., RD SO 02 = 267,150 m n.m. a RD SO = 264,450 m n.m. Krokvy strechy – predĺžené až k zábradliu terasy, nad ktorou ostanú neprekryté, spolu s falošnými štítovými stenami vytvoria vizuál odľahčeného podkrovia.

Nároky na statickú dopravu budú zabezpečené na spevnených plochách so 4-mi odstavňými parkovacími státiami pred každým rodinným domom, pričom 6,000 m široký vjazd bude napojený na verejnú obslužnú komunikáciu – ulica Na Briežkoch.

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):

	RD SO 01	RD SO 02	RD SO 03
- výmera záujmového územia:	602,00 m²	601,00 m²	606,00 m²
- zastavaná plocha:	132,00 m²	132,00 m²	132,00 m²
- podlažná plocha NP:	180,00 m²	180,00 m²	180,00 m²
- zeleň:	290,00 m²	288,00 m²	292,00 m²
- spevnené plochy:	180,00 m²	181,00 m²	182,00 m²
- počet bytov:	2	2	2
- počet podlaží PP/NP:	1/1 + ustúp.	1/1 + ustúp.	1/1 + ustúp.
- počet parkovacích miest:	4	4	4

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140 a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140 a 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“). Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. 4355/4, 4355/11** (RD SO 01), **4355/5** (RD SO 02), **4355/6** (RD SO 03), **k. ú. Vinohrady** stanovuje:

Funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód A

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. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahríňa 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.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu



rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

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

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 **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **A**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
A	0,3	102	málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 500 – 1000 m ²	0,22	0,40

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Záujmový pozemok sa nachádza v území, pre ktorý bol schválený **Územný plán zóny Podhorský pás č. 22/10** zo dňa 13.6.2006 (ďalej len „ÚPN Z“). Obstarávateľom bola mestská časť Bratislava-Nové Mesto.

ÚPN Z pre záujmový pozemok stanovuje funkčné usporiadanie – **poľnohospodárska pôda**.

Plochy poľnohospodárskej pôdy sú plochy pozemkov určené pre vybrané druhy poľnohospodárskej výroby. Na takto definovaných pozemkoch je možné umiestňovať chatky o zastavanej ploche do 25 m² a jednom nadzemnom podlaží s možnosťou šikmého zastrešenia, ktoré nevytvára podkrovie ani povalu. Zároveň na pozemkoch, ktoré sú určené ako plochy poľnohospodárskej pôdy, je možné pri výmere nad 10 ha umiestňovať stavby, súvisiace s poľnohospodárskou výrobou s podmienkou, že sa jedná o ucelený pozemok a celú jeho výmeru obhospodaruje jedna fyzická alebo právnická osoba.



Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov je **základným a zároveň nadradeným** územnoplánovacím dokumentom pre celé územie Bratislavy. Vzhľadom k tomu, že na predmetnom území je ÚPN Z v rozpore s ÚPN, súlad navrhovanej investičnej činnosti je posudzovaný vzťahom k ÚPN.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

Investičný zámer je navrhnutý na pozemkoch, ktoré sa nachádzajú vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 – rodinné domy patria do prevládajúceho spôsobu využitia funkčnej plochy. Predmetné rozvojové územie s pôvodným využitím pre vinohrady je nezastavané, čo znamená, že návrh rodinného domu vstupuje do prebiehajúcej transformácie územia na obytné a stáva sa súčasťou tvorby novej urbanisticko-architektonickej štruktúry. V území je vybudovaná dopravná a technická infraštruktúra.

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

	intenzita využitia – záujmové pozemky			intenzita využitia -
	RD SO 01	RD SO 02	RD SO 03	regulatívy určené ÚPN
- index zastavanej plochy IZP:	0,22	0,22	0,22	IZP_{max.} = 0,22
- index podlažnej plochy IPP:	0,30	0,30	0,30	IPP_{max.} = 0,30
- koeficient zelene KZ:	0,48	0,48	0,48	KZ_{min.} = 0,40

Navrhovaná investičná činnosť spĺňa požiadavky ÚPN na intenzitu využitia záujmového územia, pričom indexy zastavanosti a podlažnosti na záujmových pozemkoch dosahujú hraničné hodnoty regulatívov intenzity využitia stanovené záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie.

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:	„Na Briežkoch – 3 rodinné domy – 6 b.j.“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	4355/4, 4355/11, 4355/5, 4355/6
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	Na Briežkoch

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené komunikácie, chodníky, spevnené plochy, a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;

z hľadiska technickej infraštruktúry:

- nakladanie s dažďovými vodami zo striech a spevnených plôch žiadame vyriešiť tak, aby nestekali na okolité pozemky, ale boli infiltrované na pozemku investora;

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:

- 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:
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy ako 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 striedať stromami;
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, 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 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 jestvujúceho 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.

Príloha: 3x situácia, 1x pôdorys 1. NP, 3x pohľad RD SO 01, 1x rez cez všetky RD,
1 x uličný pohľad

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
Magistrát – ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
Primátor