

**Marizil s.r.o.
Budovateľská 16791/1
821 08 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje	Bratislava
27.04.2020	MAGS POD 48713/2020-333627	Ing. Petrigová	03.06.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	REZIDENCIA POPOLNÁ, s.r.o., Štúrová 13, 811 02 Bratislava
investičný zámer:	„Dva rodinné domy - Popolná“
žiadosť zo dňa:	27.04.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	KUZEL architekti, s.r.o., Kocel'ova 15, 821 08 Bratislava; Ing. arch. Juraj Zelman, 1623 AA
dátum spracovania dokumentácie:	október 2019

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu dvoch rodinných domov na ul. Popolná. Objekty sa navrhujú s identickou dispozičnou osnovou. Každý z nich má dve nadzemné a dve podzemné podlažia, pričom 2.PP je vždy len pod časťou pôdorysu. Všetky úrovne domu prepája spoločné komunikačné jadro tvorené trojramenným schodiskom. Pôdorysne majú tvar obdĺžnikov ku ktorým je vždy pričlenené schodisko. Objekty sú uložené v tesnej blízkosti, čím medzi nimi vzniká pátio, dotýkajú sa na dĺžke 4,6 m a sú osadené s výškovým posunom 1,75m.

Na 2.PP je navrhovaná spoločná kočíkareň a 2 pivničné kobky. Podschodiskový priestor na 2.PP je od komunikačného jadra stavebne oddelený a bude slúžiť ako sklad údržby s vlastným vstupom. Odvetranie 2.PP je navrhované cez anglický dvorček. Na 1.PP a 1.NP je navrhovaný dvojúrovňový mezonetový byt so 6-izbami predzáhradkou a balkónom. Na 2.NP je navrhovaný 3-izbový, jednoúrovňový byt s balkónom. Celkovo sú v objektoch spolu navrhované 4 bytové jednotky. Zastrešenie objektov je navrhované plochou strechou.

Terén okolo objektov je upravený navýšením do terás s opornými múrmi po celom obvode záujmového územia s výnimkou vjazdu. Navrhované 2 rodinné domy sú umiestnené vo východnom cípe svahovitej parcely. Vjazd aj vchod na pozemok je navrhovaný v severozápadnom cípe z ul. Popolná. Od vjazdu k navrhovaným objektom vedie vnútroareálová komunikácia. Statická doprava na pozemku je navrhovaná v počte 8 stojísk. 2 stojiská ako súčasť komunikácie a 6 stojísk v parkovacom výtahu.

Objekty je navrhované napojiť na inžinierske siete – elektrickú energiu, rozvod plynu, verejný vodovod a verejnú kanalizáciu. Dažďové vody je navrhované zo striech a spevnených plôch odvádzať do retenčnej nádrže.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):

celková výmera pozemkov: 922,0 m²
 zastavaná plocha objektami: 245,5 m²
 celková podlažná plocha: 490,9 m²
 spevnené plochy: 267,3 m²
 plocha zelene: 409,2 m²

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia pre navrhované stavby rodinných domov:

IZP= 0,27; IPP= 0,53; KZ= 0,44

Priemerná intenzita využitia územia v rámci funkčnej plochy:

IZP priemer= 0,17; IPP priemer= 0,33; KZ priemer= 0,52

Priemerná intenzita využitia územia v rámci funkčnej plochy vrátane už aj s uvažovaným investičným zámerom:

IZP priemer= 0,21; IPP priemer= 0,41; KZ priemer= 0,45

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 parc. č. xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx stanovuje funkčné využitie územia **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie**.

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.

Intenzity využitia územia

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Dva rodinné domy - Popolná“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Rača
miesto stavby:	ul. Popolná

Odôvodnenie:

Uvažovaný zámer z hľadiska hmotovo-objemového riešenia **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

V zmysle predloženej dokumentácie boli uvedené výpočty ukazovateľov intenzity využitia územia v rámci funkčnej plochy – funkčného bloku, kde boli zarátané všetky pozemky, okrem nezastavaných, kde boli zdokladované priemerné indexy: IZP=0,17, IPP=0,33, KZ=0,52. Navrhovaný investičný zámer, na základe predloženej dokumentácie, dosahuje na predmetných pozemkoch na ktorých je uvažované ho umiestniť, nasledujúce hodnoty indexov: IZP=0,27, IPP=0,53, KZ=0,44. V zmysle uvedeného konštatujeme, že predložený investičný zámer vytvára neúmerné zaťaženie pozemku, mení charakter stabilizovaného územia a nerešpektuje charakteristický obraz a proporcie existujúcej zástavby.

S umelým navyšovaním terénu v kontexte s novostavbou za danej morfolologickej situácie nie je možné súhlasiť, nakoľko mení obraz krajiny v stabilizovanom území. Máme za to, že z hľadiska hmotovo-objemového riešenia, ako aj situovania objektov na pozemku je potrebné investičný zámer upraviť. V dokumentácii je potrebné uvádzať súčasnú niveletu terénu, resp. kontext s okolitou zástavbou, a zaradenie 1.PP do podzemných podlaží je potrebné dokladovať rezmi v jednotlivých rohoch stavby s vyjadrením terénu a doplnením umiestnenia objektu voči terénu.

Zároveň uvádzame, že navrhovaný zámer by mal byť v súlade s *Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017 -2020*, a to napríklad: krajinárskym riešením prírodných vegetačných plôch, ktoré by mali podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území a nebyť monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu; realizovaním všetkých spevnených povrchov priepustných pre zrážkovú vodu; zadržiavaním zrážkovej vody v území s jej následným hospodárskym využitím napríklad na polievanie zelene; voľbou vhodných materiálov a svetlých fasád z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb, či riešením plochých striech na objektoch ako vegetačných.

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Rača, Stavebný úrad
MG OUP, OUIC – archív