



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
20.05.2020 MAGS OUIK Ing. arch. Záhorská/610 16.06.2020
50341/20-361686

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Súbor Kvetina – návrh 3 rodinných domov“
žiadosť zo dňa:	20.05.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	N – art s.r.o., Ing. arch. Alexander Németh, Ing. Ľubomír Gajdoš
dátum spracovania dokumentácie:	júl 2019

Predložená dokumentácia rieši:

návrh troch rodinných domov na pozemku vo vnútri územia za zástavbou rodinných domov. Každý rodinný dom má dve bytové jednotky. Rodinné domy SO 01 a SO 02 sú identické, majú dve nadzemné podlažia a pôdorysné rozmery 16,6 x 7,0 m. Sú zastrešené sedlovou strechou s výškou hrebeňa +7,315 m nad úrovňou podlahy prízemí ± 0,000 m. Rodinný dom SO 03 má rovnako dve nadzemné podlažia a pôdorysné rozmery 13,5 x 8,5 m. Zastrešený je sedlovou strechou s výškou hrebeňa +7,755 m nad úrovňou podlahy prízemí ± 0,000 m.

Členenie stavby na stavebné objekty je nasledovné: SO 01 Objekt rodinného domu, SO 02 Objekt rodinného domu, SO 03 Objekt rodinného domu, SO 04 komunikácia, SO 05 prípojka vody, SO 06 prípojka kanalizácia, SO 07 prípojka elektriny, SO 08 prípojka plynu.

Dopravný prístup je riešený jednopruhovou obojsmernou komunikáciou, na ktorú je zabezpečený vjazd z príľahlej jednosmernej miestnej komunikácie Kvetinárska ul.. Statická doprava je riešená v počte 14 parkovacích miest na areálových spevnených plochách pri jednotlivých objektoch rodinných domov.

Celková plocha riešeného pozemku je 1750 m²; zastavaná plocha celkom (SO 01, SO 02, SO 03) je 347,2 m²; plocha zelene 814 m², spevnené plochy 588,8 m².

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 záujmové parc. č. **xxxxxxx**, 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 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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Intenzita využitia územia:

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

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality

zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Navrhovaná výstavba rodinných domov svojím architektonickým riešením a intenzitou zastavania nenaruša charakter jestvujúceho územia. Objekty sa nachádzajú vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, kde sú v prevládajúcej miere rôzne zástavby rodinných domov. Intenzita zastavanosti riešeného pozemku s dosahovanými hodnotami IZP 0,2; IPP 0,4 a KZ 0,4 len v minimálnej miere zvyšujú zastavanosť územia, v ktorom sa plánujú umiestniť.

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:	„Súbor Kvetina – návrh 3 rodinných domov“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Kvetinárska ulica

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:

- tri rodinné domy, každý s dvoma bytovými jednotkami predstavujú nárok na statickú dopravu v počte 14 parkovacích miest; spolu s areálovou komunikáciou tak predstavujú výrazný podiel nových spevnených plôch; požadujeme, aby parkovacie miesta boli riešené materiálom priepustným pre zrážkovú vodu s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území a parkovisko bolo doplnené stromami.

z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia

- navrhované riešenie vnútroareálovej komunikácie nesmie obmedziť dopravné riešenie jestvujúcich susedných objektov (p. č. XXXXXXXXXXXX);

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 budúcich majetko - 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.

ODPORÚČANIE:

požiadavky 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;

požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- 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. - s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame na fasáde objektu voľbu materiálov svetlých farieb;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav.

Pre úplnosť uvádzame, že projektová dokumentácia obsahuje 2 x výkres č.3 ako aj výkres č.4, ktoré majú rozdielne názvy (pôdorys 2.NP SO 01,02 a podkrovie SO 01,02; pôdorys 2.NP SO 03 a podkrovie SO 03), ale pojednávajú v objektoch SO 01, SO 02 a SO 03 o identickom podlaží s úrovňou podlahy vo výške +2,900 m nad prízemím ±0,000 m – čiže o druhom nadzemnom podlaží.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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 – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI