



DEV-ING SK s.r.o.  
Rovná 50  
900 31 Stupava

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
15.06.2020 MAGS OUIK 52466/20-358535 Ing. arch. Pipiška/413 18.12.2020

Vec

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

investor:	<b>FM - Reality s.r.o., Dvořákovo nábrežie 7529/4B, 811 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>OBYTNÝ SÚBOR „OREŠIANKY“ parc. č.: xx xx xx k.ú. Záhorská Bystrica</b>
žiadosť zo dňa:	<b>15.06.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Peter Hudák, reg. č. 0741 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>apríl 2020</b>

**Predložená dokumentácia rieši** výstavbu obytného súboru „Orešianky“, ktorý bude zahŕňať 43 izolovaných rodinných domov osadených na mierne svažitom teréne. Statická doprava bude zabezpečená vybudovaním 113 parkovacích miest. Každý rodinný dom bude mať dve parkovacie miesta na vlastnom pozemku a 14 parkovacích miest bude vybudovaných popri komunikáciách. Tieto stojiská budú určené pre návštevy a budú verejne prístupné.

***Plošné bilancie a indexy posudzovanej stavby uvedené v predloženej PD***

celková plocha stavebníka	29459 m <sup>2</sup>
(parcely xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx	
celková zastavaná plocha (43 RD)	7364,8 m <sup>2</sup>
celková podlažná plocha	11783,6 m <sup>2</sup>
celková plocha zelene	11783,6 m <sup>2</sup>
index podlažných plôch (IPP)	0,40
index zastavaných plôch (IZP)	0,25
koeficient zelene (KZ)	0,40



**Hodnotenie**

Navrhovaný obytný súbor „Orešianky“ v k.ú. Záhorská Bystrica, spĺňa reguláciu funkčného využitia územia. Návrh svojou funkciou, podlažnosťou, zastavanou plochou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Navrhovaný podiel funkcie bývania 70% je v súlade z hľadiska stanovenej regulácie minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Navrhovaná miera využitia záujmového územia: index podlažných plôch (IPP)=0,40, index zastavaných plôch (IZP)=0,25 a koeficient zelene (KZ)=0,40 je v súlade z hľadiska stanovenej regulácie intenzity využitia územia (IPP max.=0,40, IZP max.=0,25, KZ min.=0,40).

Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“).

**Hlavné mesto SR Bratislava**  
**S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	<b>OBYTNÝ SÚBOR „OREŠIANKY“</b>
na parcelách číslo:	<b>XXX X XXX XX</b>
v katastrálnom území:	<b>Záhorská Bystrica</b>
miesto stavby:	<b>Podkerepušky</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 urbanisticko-architektonického riešenia, verejné priestory:**

- Predpokladané riešenie zástavby rodinných domov nadväzuje na severnej strane na obytný súbor Podkerepušky (vo výstavbe – z koordinačnej situácie žiadateľa). Najmä objektom SO 08 – Komunikácie, spevnené plochy a chodníky nadväzuje na komunikačnú sieť predmetného územia, čím je determinovaná urbanistická štruktúra návrhu (málopodlažná bytová zástavba 102 B s pozemkami o veľkosti 450-600 m<sup>2</sup>). Už urbanizované územia málopodlažnej zástavby Podkerepušky aj na východnej strane od IZ predstavujú takýto spôsob urbanizácie – radenie RD bez spoločných verejných priestorov (detské ihrisko, pobytový verejný priestor pre stretávanie sa, susedské aktivity komunit, šport, a pod.). V projekte chýbajú verejné mesto-tvorné priestory, ktoré vnášajú do územia priestor na stretávanie sa obyvateľov, uvoľňujú monotónnosť zástavby, vytvárajú orientačné body v zóne.
- Zóna sa nachádza v rozvojovom území, ktoré by malo svojou stavebnou činnosťou zvýšiť kvalitu obytného prostredia, poskytnúť príjemné miesto pre život a podporu komunit.

**z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia s predloženou projektovou dokumentáciou súhlasíme s podmienkami:**

- upozorňujeme na nesúladsť textovej a grafickej časti v šírkovom usporiadaní chodníkov a parkovacích miest. Textová časť uvádza, že parkovacie miesta vybudované popri komunikácii E1, slúžiace pre návštevníkov budú mať šírkové usporiadanie 2,2x6,5 metra a chodník pre peších šírku 2,2 metra. V grafickej časti nie sú údaje identické (parkovacie miesta sú navrhnuté v šírke 2,7x6,5 metra a šírka chodníkov je 2,0 metra). **Z uvedeného dôvodu požadujeme vybudovanie chodníka minimálnej šírky 2,0 metra a šírku parkovacích miest navrhnúť v zmysle platnej STN.**

- nakoľko je 14 parkovacích miest (určených pre návštevy), navrhnutých ako súčasť miestnych komunikácií, požadujeme, aby po dobudovaní miestnych komunikácií v území zostali v majetku hlavného mesta SR Bratislavy ako verejné parkovacie miesta

#### **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.
- Zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č. 1659/2014 zo dňa 24.9.2014.
- 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 2017-2002- **Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:**
  - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy nepochôdzne ako extenzívnych),
  - 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,
  - 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 na fasáde objektu voľbu materiálov svetlých farieb,
  - z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať ich ako vegetačné fasády

### **UPOZORNENIE**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR 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 nadobudne 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.

Dokumentáciu, časť Architektúra sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Príloha:** potvrdená situácia  
dokumentácia (časť profesie)

**Co:** MČ Bratislava – Záhorská Bystrica, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIIC/archív, ODI