



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

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIIC 57279/20-407397 Ing. arch. Hanulcová/199 11.01.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	H24 Project s.r.o., Gajova 4, 811 09 Bratislava		
názov a miesto stavby, parc. č., k.ú.	Bytový súbor Pod vrškami blok H24, Záhorská Bystrica, lokalita Krče, parc. č. xxx, k.ú. Záhorská Bystrica, Bratislava IV		
žiadosť zo dňa:	14.08.2020		
doplnená dňa:	17.12.2020		
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o umiestnení stavby		
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie		
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Miroslav Michalica, reg č. 1345 AA, 2M architektúry s.r.o., Guothova 13, 831 01 Bratislava		
dátum spracovania dokumentácie:	09/2020		

Predložená projektová dokumentácia rieši obytný súbor Pod vrškami Blok H24 pozostávajúci z 3 samostatne stojacich bytových domov. Objekty bytových domov sú situované v lokalite Krče, ohraničenej z juhozápadnej strany ulicou Pri Vápenickom potoku, z juhovýchodnej strany ulicou Ota Holúska, zo severozápadnej strany a severovýchodnej strany bytovými domami. Územie je mierne svahovité a nezastavané. Navrhované objekty sú rozdelené na dve etapy, pričom prvá etapa pozostáva z objektu H1 a druhá etapa z objektov H2-H3. Výška zástavby je navrhovaná s piatimi nadzemnými podlažiami, pričom 5.NP je ustúpené. V 1.PP sa nachádzajú podzemné garáže. Objekty sú zastrešené plochými strechami a strechy nad 5.NP sú navrhované ako vegetačné. Bytová časť tvoria tri sekciové chodbové bytové domy s 5.NP (z toho 5.NP je ustúpené) v tvare „L“ s jedným vertikálnym jadrom – schodisko + výťah – so 7-mi až 10-mi bytmi na podlaží. Každý byt má balkón. Všetky byty na 1.NP majú vlastnú predzáhradku. Dopravné napojenie stavby je riešené dvoma dopravnými prístupmi a to konkrétne: Z komunikácie Ota Holúska komunikácia C3 MO8,0/30 a z účelovej komunikácie, ktorá sa napája na komunikáciu Ota Holúska. Statická doprava je navrhovaná v počte 173 stojísk. V obytnom súbore sú navrhnuté chodníky pre peších, napojené na súčasné pešie trasy. Dokumentácia rešpektuje vybudovanú cyklotrasu v území a pred obytným súborom sú situované zastávky MHD pre oba smery.

Objektová skladba:

- SO-01 – Bytový dom H1 (I. etapa) $\pm 0,000=193,000\text{m n.m.}$
- SO-02 – Bytový dom H2 (II. etapa) $\pm 0,000=192,000\text{m n.m.}$
- SO-03 – Bytový dom H3 (II. etapa) $\pm 0,000=191,000\text{m n.m.}$
- SO-04 – Garáž pre H2 a H3 (II. etapa)
- SO-05 – Prípojka vody (A – I. etapa, B – II. etapa)
- SO-06 – Prípojka kanalizácie (A – I. etapa, B – II. etapa)
- SO-07 – Prípojka dažďovej kanalizácie (A – I. etapa, B – II. etapa)
- SO-08 – Prípojka plynu (A – I. etapa, B – II. etapa)
- SO-09 – Prípojka NN
- SO-10 – Komunikácie a spevnené plochy
- SO-11 – Vonkajšie úpravy

Základné údaje o stavbe uvedené v predloženej dokumentácii:

Obytný súbor sa nachádza v lokalite Krče, pre ktorý je spracovaný Územný plán zóny Krče.

- celková výmera pozemkov = $8930,0\text{m}^2$
- celková zastavaná plocha = $2333,0\text{m}^2$
- celková podlažná plocha = $11233,0\text{m}^2$
- spevnené plochy = $965,0\text{m}^2$
- prírodná plocha zelene = $3778,0\text{m}^2$
- plocha zelene na konštrukciách 1.PP = $1854,0\text{m}^2$
 - plocha nad $0,5\text{m}$ substrátu = 1260m^2
 - plocha nad $1,0\text{m}$ substrátu = 594m^2
- podiel prírodnej plochy zelene pre verejnosť = 3146m^2 (70% podiel)
 - z toho plocha prírodnej zelene = 3146m^2
 - z toho plocha nad $0,5\text{m}$ substrátu = 632m^2
 - z toho plocha nad $1,0\text{m}$ substrátu = 594m^2
- koeficient stavebného objemu = 3,78

SO 01 – Bytový dom H1 (I. etapa): počet bytov = 43; zastavaná plocha 1.NP = $864,3\text{m}^2$; plocha zelene = plocha predzáhradok = $499,30\text{m}^2$

SO 02 – Bytový dom H2 (II. etapa): počet bytov = 43; zastavaná plocha = $864,3\text{m}^2$;

SO 03 – Bytový dom H3 (II. etapa): počet bytov = 35; zastavaná plocha = $605,9\text{m}^2$;

SO 04 – podzemná garáž pre H2 a H3 (II. etapa): zastavaná plocha 1.PP = $2835,0\text{m}^2$;

Dosahované indexy intenzity využitia územia podľa predloženej dokumentácie:

IZP = 0,26, IPP = 0,21, KZ = 0,50

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, ods. 4 a § 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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

- spôsob zastavania – sekciové bytové domy
- max. výška zástavby – 15,5
- počet podzemných podlaží – 1
- max. počet nadzemných podlaží – 4
- počet ustúpených podlaží – 1
- max. koeficient zastavanej plochy – 0,28
- max. index podlažných plôch – 1,26
- max. koeficient stavebného objemu – 3,78
- min. koeficient voľnej zelenej plochy – 0,50

Posúdenie investičného zámeru z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Pre dané územie je spracovaný územný plán zóny Záhorská Bystrica – Krče, ktorý stanovuje záväznú reguláciu pre daný sektor II:

Spôsob zastavania – sekciové bytové domy – *investičný návrh je v súlade (novostavba sekciových bytových domov H1, H2, H3 - trvalé stavby)*

Max. výška zástavby – 15,5 – *investičný návrh je v súlade (max. výška atiky plochých striech bytových domov H1, H2, H3) = +15,50 od ±0,000 = výške podlahy 1.NP)*

Počet podzemných podlaží – 1 – *investičný návrh je v súlade (bytové domy H2-H3 sú navrhované s jedným spoločným podzemným podlažím – garážami, bytový dom H1 má 1.PP (garáže) samostatné – bez prepojenia s H2 – H3)*

Max. počet nadzemných podlaží – 4 – *investičný návrh je v súlade (bytové domy H1, H2, H3) sú navrhované so 4 plnohodnotnými podlažiami)*

Počet ustúpených podlaží – 1 – *investičný návrh je v súlade (bytové domy H1, H2, H3) sú navrhované s jedným ustúpeným podlažím- (5.NP)*

Max. koeficient zastavanej plochy – 3,78 – *investičný návrh je v súlade (bytové domy H1, H2, H3) dosahujú koeficient zastavanej plochy do 3,62)*

Max. index podlažných plôch – 0,625 – *investičný návrh je v súlade (rodinné domy (6) dosahujú max. koeficient do 0,57)*

Max. koeficient stavebného objemu – 1,875 – *investičný návrh je v súlade (navrhované bytové domy (H1, H2, H3) dosahujú celkovo koeficient stavebného objemu 1,34)*

Min. koeficient voľnej zelenej plochy – 0,50 – *investičný návrh je v súlade (navrhované bytové domy (H1, H2, H3) spĺňajú min. koeficient zelenej plochy od 0,50 do 0,63 – priemerný koeficient = 0,50)*

Vypočítané koeficienty intenzity využitia územia pre celú riešenú časť záujmového územia (podľa predloženej dokumentácie a našich prepočtov):

- celková plocha riešeného územia = 8930,0m²
- celková zastavaná plocha = 2334,5m²
- celková podlažná plocha = 10781,0m²
- celková plocha spevnených plôch = 965,0m²
- plocha zelene = 5630m²
 - zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami – substrát nad 0,5m = 1260,0m²
 - zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami – substrát nad 1,0m = 594,0m²
 - zeleň na rastlom teréne – substrát bez obmedzenia = 3778,0m²

Z toho: IZP = 0,26; IPP = 1,21; KZ = 0,50

Na základe uvedeného konštatujeme, že predložený investičný zámer je v súlade s Územným plánom zóny Záhorská Bystrica - Krče a zároveň aj s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavé mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Bytový súbor Pod vrškami blok H24“
na parcele číslo:	XX X XXX
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	lokalita Krče

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 riešenia verejného dopravného vybavenia uvádzame:** k predloženej projektovej dokumentácii **neuplatňujeme pripomienky.**
- ✓ **z hľadiska ochrany životného prostredia:**
 - **žiadame dodržať minimálny koeficient prírodnej zelenej plochy**
 - vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**
 - Parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárnicami.
 - Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
 - Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
 - V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky 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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta Slovenskej republiky 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, sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: Koordinačná situácia stavby z 04/2019

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: Koordinačná situácia stavby z 01F z 09/2020

Magistrát – ODI, OUIČ/archív