



Váš list č./zo dňa 09.04.2021 Naše číslo MAGS POD 49885/21-353568 Vybavuje/linka Ing. arch. Pipiška/413 Bratislava 26.05.2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„ RODINNÝ DOM s 3 bytovými jednotkami “, k.ú. Záhorská Bystrica
žiadosť zo dňa:	09.04.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Štefan Lošonský, reg. č. 0174*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	marec 2021

Predložená dokumentácia rieši výstavbu nepodpivničeného dvojpodlažného rodinného domu s plochou strechou, ktorý je osadený na mierne svažitom teréne. Zámer sa nachádza v lokalite Pod Vříškami na Kapsohradskej ulici v k.ú. Záhorská Bystrica. Objekt má tri bytové jednotky. Statická doprava je zabezpečená ôsmimi parkovacími stojiskami na vonkajšej spevnenej ploche.

Plošné bilancie a indexy posudzovanej stavby uvedené v predloženej PD

plocha pozemku	1079 m ²
zastavaná plocha	269,40 m ²
spevnená plocha	135 m ² (plocha nie je správne vypočítaná, správny výpočet cca 140,19 m ²)
plocha zelene	674,60 m ² (plocha nie je správne vypočítaná, správny výpočet cca 669,41 m ²)
celková podlažná plocha	538,80 m ²
index podlažných plôch (IPP)	0,50
index zastavaných plôch (IZP)	0,25
koeficient zelene (KZ)	0,62

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:

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500IČO
603 481INTERNET
www.bratislava.skE-MAIL
primator@bratislava.sk

Posúdenie vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“):

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č.: xxxxxx v k.ú. Záhorská Bystrica, je stanovené **funkčné využitie územia**:

- **obytné územie** - **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**

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

Intenzita využitia územia

Parcela je 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 využitiu **pre vonkajšie mesto**:

Parcela je súčasťou územia, pre ktoré je definovaný informačný **kód S**: rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN-Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre predmetné územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č.: xxxxxxxx v k.ú. Záhorská Bystrica, bol schválený **Územný plán zóny - Krče**. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica.

ÚPN-Z Kľče pre záujmové územie stanovuje nasledovnú reguláciu:

Predmetný pozemok je súčasťou sektoru **H1**, blok **h1₂**:

Závazná výstavba izolovaných a radových rodinných domov, maximálne dvojpodlažných s podkrovím, resp. ustupujúcim podlažím.

Rodinný dom spĺňa reguláciu podľa Územného plánu zóny Krče v sektore H1, blok h1₂:

spôsob zastavania – izolované a radové rodinné domy	(návrh – radový rodinný dom)
maximálna výška zástavby + 9,5m	(návrh – 6 , 6,5, 7m)
počet podzemných podlaží – 1 (čiastočné podpivničenie)	(návrh – žiadne)
maximálny počet nadzemných podlaží – 2	(návrh – 2)
počet ustupujúcich podlaží – 1	(návrh – žiadne)
maximálny koeficient zastavanej plochy (IZP) – 0,25	(návrh – 0,25)
maximálny index podlažných plôch (IPP) – 0,625	(návrh – 0,50)
maximálny koeficient stavebného objemu – 1,875	(návrh – 1,86)
minimálny koeficient voľnej zelenej plochy (KZ) – 0,50	(návrh – 0,62)

Pri reparcelácii regulovaného bloku na menšie pozemky pre rodinnú výstavbu formou izolovaných a radových rodinných domov je záväzná nasledovná regulácia, pričom je prípustná reparcelácia na stanovenú škálu veľkostí pozemkov:

- Pri pozemkoch nad 1000 m²: kz – 0,2, iz – 0,6
- Pri pozemkoch 600 – 1000 m²: kz – 0,22, iz – 0,5
- Pri pozemkoch 600m²: kz – 0,25, iz – 0,5

Reparcelácia je prípustná len na základe predloženej a schválenej koncepcie reparcelácie pre celý blok h11, h12.

Konštatujeme, že na základe predloženej dokumentácie z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia považujeme spôsob radenia stojísk za neprípustný.

Uvažovaný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 s Územným plánom zóny Krče.

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

s umiestnením stavby:	„ RODINNÝ DOM s 3 bytovými jednotkami “
na parcele číslo:	C-KN xxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	Kapsogradská ulica

Odôvodnenie

Z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia a verejného priestoru žiadame predmetný investičný zámer prepracovať:

- riešenie statickej dopravy na vlastnom pozemku žiadame na komunikáciu napojiť cez vjazd v šírke max. 6m. Priame napojenie jednotlivých parkovacích miest cez chodník ku komunikácii je neprípustné. Pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (viď Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020)

Z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia k predloženej projektovej dokumentácii uvádzame:

- Hlavné mesto považuje radenie stojísk kolmých na komunikáciu s prejazdom na každé z nich cez chodník za neprípustné z hľadiska bezpečnosti a ochrany chodcov. Pre zabezpečenie bezpečnosti a ochrany chodcov žiadame parkovacie stojiská prepracovať tak, aby bol dopravný prístup k nim riešený jedným spoločným vjazdom ku každému objektu.

Na základe vyššie uvedeného **požadujeme prepracovanie** projektovej dokumentácie a opätovné predloženie na posúdenie.

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 2017-2020 – **Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy**, ktoré sú naďalej aktuálne:
 - 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

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

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
Magistrát – OUIC/archív, ODI