

**Artplan spol. s.r.o.
Karadžičova 27
811 08 Bratislava**

Váš list č./zo dňa 27.05.2021	Naše číslo MAGS POD 53684/21-365573	Vybavuje/linka Ing. arch. Pipiška/413	Bratislava 11.06.2021
----------------------------------	--	--	--------------------------

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Pod Vrškami s.r.o., Gayova 4, 811 09 Bratislava
investičný zámer:	Bytový komplex „Green River“, k.ú. Záhorská Bystrica
žiadosť zo dňa:	27.05.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Marián Pokrivčák, reg. č. 1350 AA Ing. arch. Monika Štekláčová, reg. č. 1084 AA
dátum spracovania dokumentácie:	február 2021

Predložená dokumentácia rieši výstavbu bytového komplexu „Green River“, ktorý je osadený v mierne svažitom teréne na ulici Pri Vápenickom potoku v k.ú. Záhorská Bystrica. Objekty majú jedno podzemné a štyri nadzemné podlažia s ustúpeným piatym podlažím ukončené plochými vegetačnými strechami. Súčasťou bytového komplexu je samostatný dvojpodlažný objekt občianskej vybavenosti. Bytový komplex má spolu 466 bytových jednotiek. Celý návrh je rozdelený do 6 etáp výstavby. Statická doprava má celkom 691 parkovacích miest. Parkovanie v podzemnej garáži má 511 stojísk a 180 stojísk na vonkajšej spevnenej ploche.

Plošné bilancie existujúcej stavby uvedené v predloženej PD

celková plocha pozemku 34087 m²
(parcela xxxxxxxx - bloky f1,f2,f3)

Sektor F - regulačný blok f1

plocha bloku	2055 m ²
zastavaná plocha (OV – SO 207)	410 m ²
spevnená plocha	neuvedené (podľa výpočtu spevnenej plochy cca 807,3 m ²)
plocha zelene	837,7 m ²
celková podlažná plocha	824 m ²
index podlažných plôch (IPP)	0,40
index zastavaných plôch (IZP)	0,20
koeficient zelene (KZ)	0,41

Sektor F - regulačný blok f2

plocha bloku	21577 m ²	
celková zastavaná plocha (BD – SO 203, 204, 205, 206)	6035 m ²	
celková spevnená plocha	neuvedené	(podľa výpočtu spevnené plochy cca 3915 m ²)
celková plocha zelene	11627 m ²	
celková podlažná plocha	27159,8 m ²	
index podlažných plôch (IPP)	1,26	
index zastavaných plôch (IZP)	0,28	
koeficient zelene (KZ)	0,54	

Sektor F - regulačný blok f3

plocha bloku	10455 m ²	
celková zastavaná plocha (BD – SO 201, 202)	2861 m ²	
celková spevnená plocha	neuvedené	(podľa výpočtu spevnené plochy cca 1302 m ²)
celková plocha zelene	6292 m ²	
celková podlažná plocha	12875,2 m ²	
index podlažných plôch (IPP)	1,23	
index zastavaných plôch (IZP)	0,27	
koeficient zelene (KZ)	0,60	

Členenie stavebných objektov

SO 201 Bytový dom, SO 202 Bytový dom, SO 203 Bytový dom, SO 204 Bytový dom, SO 205 Bytový dom, SO 206 Bytový dom, SO 207 Objekt občianskej vybavenosti

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 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. xxxxxxxxxx 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 nezahŕňa podkrovia 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.xxxxxxxxxx v k.ú. Záhorská Bystrica, bol schválený **Územný plán zóny - Krče**. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica.

ÚPN-Z Krče pre záujmové územie stanovuje nasledovnú reguláciu:

Predmetný pozemok 2659/93 je súčasťou **sektoru F, bloky f1, f2, f3**

Blok/pozemok f1, záväzná výstavba nebytových budov pre občiansku vybavenosť, maximálne dvojpodlažných.

Objekt občianskej vybavenosti SO – 207 spĺňa reguláciu podľa Územného plánu zóny Krče v sektore F, blok f1:

spôsob zastavania – izolovaný objekt občianskej vybavenosti	(návrh – izolovaný objekt OV)
maximálna výška zástavby – 9,5	(návrh – 7,69m)
počet podzemných podlaží – 1	(návrh – žiadne)
maximálny počet nadzemných podlaží – 2	(návrh – 2)
počet ustupujúcich podlaží – 1	(návrh – žiadne)
maximálny koeficient zastavanej plochy – 0,2	(návrh – 0,20)
maximálny index podlažných plôch – 0,5	(návrh – 0,40)
maximálny koeficient stavebného objemu – 1,5	(návrh – 1,19)
minimálny koeficient voľnej zelenej plochy – 0,4	(návrh – 0,41)

Bloky/pozemky f2, f3, f4, záväzná výstavba malopodlažných bytových domov, maximálne štvorpodlažných s podkrovím, resp. ustupujúcim podlažím.

Bytové domy SO – 203, 204, 205, 206 spĺňajú reguláciu podľa Územného plánu zóny Krče v sektore F, blok f2:

spôsob zastavania – sekciové bytové domy, mestské vily	(návrh – sekciové, mestské vily)
maximálna výška zástavby – 15,5	(návrh – 13,85, 15,05, 15,5m)
počet podzemných podlaží – 1	(návrh – 1)
maximálny počet nadzemných podlaží – 4	(návrh – 4)
počet ustupujúcich podlaží – 1	(návrh – 1)
maximálny koeficient zastavanej plochy – 0,28	(návrh – 0,28)
maximálny index podlažných plôch – 1,26	(návrh – 1,26)
maximálny koeficient stavebného objemu – 3,78	(návrh – 3,77)
minimálny koeficient voľnej zelenej plochy – 0,50	(návrh – 0,54)

Bytové domy SO – 201, 202 spĺňajú reguláciu podľa Územného plánu zóny Krče v sektore F, blok f3:

spôsob zastavania – sekciové bytové domy, mestské vily	(návrh – sekciové, mestské vily)
maximálna výška zástavby – 15,5	(návrh – 15, 15,5m)
počet podzemných podlaží – 1	(návrh – 1)
maximálny počet nadzemných podlaží – 4	(návrh – 4)
počet ustupujúcich podlaží – 1	(návrh – 1)
maximálny koeficient zastavanej plochy – 0,28	(návrh – 0,27)
maximálny index podlažných plôch – 1,26	(návrh – 1,23)
maximálny koeficient stavebného objemu – 3,78	(návrh – 3,69)
minimálny koeficient voľnej zelenej plochy – 0,50	(návrh – 0,60)

Reparcelácia je prípustná len na základe predloženej a schválenej koncepcie reparcelácie pre bloky f2, f3, f4.

Hodnotenie

Navrhovaný bytový komplex „Green River“ v k.ú Záhorská Bystrica sa nachádza vo funkčnej ploche *málopodlažná zástavba obytného územia* a patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Objekty svojou funkciou, podlažnosťou, maximálnymi výškami, zastavanými plochami, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenarúšajú charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Pozitívne hodnotíme použitie vegetačných striech na všetkých riešených objektoch z hľadiska adaptácie na zmenu klímy.

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 a s Územným plánom zóny Krče.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Bytový komplex „Green River“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	Pri Vápenickom potoku

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 súhlasíme s podmienkou:

- Komunikačná sieť bola budovaná v území v zmysle Územného plánu zóny Záhorská Bystrica – Krče (ÚPN-Z). ÚPN – Z navrhoval v území vybudovanie komunikácií funkčnej triedy C1 MO 8,5/40 komunikácia Pri Vápenickom potoku, a komunikácie funkčnej triedy C3 MO 8,0/30 Zárubová ulica a ulica Na Krčoch. Tento návrh bol dodržaný a komunikácie boli vybudované v zmysle platného ÚPN-Z. Súčasťou miestnych komunikácií sú v predloženej projektovej dokumentácii navrhnuté parkovacie miesta v počte 71 krátkodobých stojísk pre návštevníkov. Na základe uvedeného **žadame**, aby vybudované komunikácie súčasne s parkovacími miestami boli zaradené do siete miestnych komunikácií na území hl. mesta SR Bratislavy, nakoľko boli v rámci ÚPN-Z navrhované ako miestne komunikácie funkčnej triedy C1 a C3 a slúžia pre obsluhu územia urbanizovanej lokality Krče.

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- navrhované vegetačné úpravy všetkých plochých striech požadujeme zachovať aj v ďalších stupňoch konania na príslušnom stavebnom úrade

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia

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

V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento v projektovej dokumentácii pre stavebné konanie riešiť samostatne vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojeniu), resp. úprave alebo zrušeniu existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť je potrebné pre územné konanie doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: potvrdený výkres – Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica, Stavebný úrad + potvrdený výkres
Magistrát – OUIIC/archív, ODI