



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váž. pani

Jana Tarinová

P & J Corporation s.r.o.

Gessayova 14

851 03 Bratislava

Váš list
zo dňa 17.02.2023

Naše poradové číslo
**MAGS POD 48055/2023-
115819**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 904 587 577**

V Bratislave
22.03.2023

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ZB Invest s.r.o, Révova 7, Bratislava
investičný zámer:	Bytové domy a rodinné domy - Strmý vršok, k.ú. Záhorská Bystrica, Bratislava
žiadosť zo dňa:	17.02.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Linear s.r.o, Turbínová 3528/13, Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Juraj Mihálik autorizovaný architekt 1917 AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2022

K investičnému zámeru: „Bytové domy a rodinné domy - Strmý vršok, na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 2669/9, 28, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, k.ú. Záhorská Bystrica, bolo dňa 09.05.2022 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUIČ 48950/2022-251229. Posudzovaná bola dokumentácia - investičný zámer, s dátumom spracovania 02/2022, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. arch. Juraj Mihálik, autorizovaný architekt 1917 AA. V stanovisku hlavné mesto na základe posúdenia konštatovalo, že aby bol návrh výstavby bytových a rodinných domov v lokalite Krče v súlade s platnými územnoplánovacími dokumentami, je potrebné dopracovať dokumentáciu v zmysle požiadaviek uvedených vo vydannej písomnosti.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 09.05.2022.

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu bytových a rodinných domov v mestskej časti Záhorská Bystrica, ul. Pri Vápenickom potoku, v lokalite Krče.

Výstavba pozostáva z bytových domov SO 02 BD1 a SO 02 BD2, jedného izolovaného rodinného domu SO 09 RD7, situovaných popri ul. Pri Vápenickom potoku a ďalších šesť izolovaných rodinných domov SO 03 -SO 08 RD1 - RD6, navrhovaných za bytovými domami.

Bytové domy BD1 a BD2 sú stavebne riešené ako jeden objekt - majú jedno podzemné podlažie, ktorým sú vzájomne prepojené a dve nadzemné časti so štyrmi podlažiami, pričom 4. NP je riešené ako ustúpené. Bytové domy sú identické a zrkadlovo otočené. Celkové pôdorysné rozmery bytových domov sú 20,95 x 13,40 m, zastrešené sú plochou strechou s výškou atiky + 12,500 m od úrovne podlahy prízemnia ± 0,000 m.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Rodinné domy RD1 – RD6 sú navrhnuté s 2 nadzemnými podlažiami, bez suterénu a majú dve bytové jednotky. Rodinné domy sú tvorené z dvoch navzájom posunutých hmôt. Zastrešené sú sedlovými strechami s výškou hrebeňa + 8,000 od úrovne podlahy prízemnia na kóte ± 0,000 m (prízemie je dvojúrovňové, druhá úroveň je na kóte – 1,000 m). Celkové pôdorysné rozmery rodinných domov RD1, RD3, RD4, RD5 sú 12,30 x 16,50 m. Celkové pôdorysné rozmery RD2 sú 12,30 x 19,41 m. Celkové pôdorysné rozmery RD6 sú 12,30 x 16,50 m.

Rodinný dom RD7 je rovnako riešený ako dvojpodlažný bez suterénu a má jednu bytovú jednotku. Pôdorysne má tvar písmena L s celkovými rozmermi 20,00 x 11,39 m. Zastrešený je plochou strechou s výškou atiky + 7,000 m od úrovne podlahy prízemnia ± 0,000 m.

V návrhu sú stavby umiestnené tak, aby ich osadenie nezasahovalo do ochranného pásma chráneného krajinného prvku – Vápenický potok. Hlavné vstupy do bytových domov a samostatného rodinného domu sú z verejného chodníka pozdĺž ulice Pri Vápenickom potoku. Podzemná garáž je dopravne pripojená z ul. Pri Vápenickom potoku.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia celkom:	10 146,00 m²
výmera záujmového územia vo FP 102:	8 879,27 m²
výmera záujmového územia vo FP 1002:	1 266,73 m²
- zastavaná plocha celkom vo FP 102:	1 822,24 m²
- podlažná plocha NP celkom vo FP 102:	4 450,79 m²
- na teréne vo FP 102:	5 202,42 m²
- nad podzemnými konštrukciami vo FP 102:	
hr. substrátu nad 2 m x 0,9:	276,79 m²
hr. substrátu nad 1 m x 0,5:	130,97 m²
hr. substrátu nad 0,5 m x 0,3:	36,48 m²
- započítateľná zeleň vo FP 102:	5 646,66 m²
- spevnené plochy celkom vo FP 102:	1 175,21 m²
- počet bytov spolu RD:	13
- počet bytov spolu BD:	18
- počet podlaží PP/NP BD:	1/3 + ustúpené
- počet podlaží PP/NP RD:	0/2
- počet parkovacích miest:	60

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie je riešené na ulicu Pri Vápenickom potoku dvomi bodmi napojenia. Vjazdy sú prepojené areálovým chodníkom. Statická doprava sa navrhuje v počte 47 stojísk v podzemnej garáži, jedno stojisko v garáži RD7 a 12 stojísk na povrchových parkoviskách – 5 popri ulici Pri Vápenickom potoku a 7 na samostatnom parkovisku.

Popri ulici Pri Vápenickom potoku bude vybudovaný chodník pre peších a bude zrealizovaná príprava budúceho možného dobudovania cyklochodníka popri ulici pri Vápenickom potoku.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **pozemky parc. č. 2669/9, 28, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, k.ú. Záhorská Bystrica**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, kód **S**

- **krajinná zeleň**, číslo funkcie **1002**

Plocha je súčasťou územia, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Pre predmetné územie bola schválená územnoplánovacia dokumentácia - **Územný plán zóny Záhorská Bystrica – Krče** (ďalej len ÚPN Z), v znení zmien a doplnkov. Obstarávateľom predmetného ÚPN Z je Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica. Predmetné pozemky sú súčasťou **sektoru G1 a blokov g15, g16, g17**.

- **Blok g15** je definovaný ako obytné územie bytových domov so záväznou výstavbou **málopodlažných bytových domov** s nasledovnou reguláciou:

stanovená regulácia ÚPN Z / návrh:

- spôsob zastavania – sekciové bytové domy, mestské vily - **bytové domy**
- maximálna výška zástavby – 12,5 / **12,5 m**
- počet podzemných podlaží - 1 / **1**
- maximálny počet nadzemných podlaží - 3 / **3**
- počet ustupujúcich podlaží - 1 / **1**
- maximálny koeficient zastavanej plochy – 0,28 / **0,27**
- maximálny index podlažných plôch – 0,98 / **0,94**
- maximálny koeficient stavebného objemu – 2,94 / **2,83**
- minimálny koeficient voľnej zelenej plochy – 0,50 / **0,50**

- **Bloky g16, g17** je definovaný ako obytné územie rodinných domov so záväznou výstavbou **izolovaných rodinných domov**, maximálne dvojpodlažných s podkrovím, resp. ustupujúcim podlažím. Pre uvedené pozemky je záväzná nasledovná regulácia:

stanovená regulácia ÚPN Z / návrh:

- spôsob zastavania – izolované rodinné domy – **izolované rodinné domy**
- maximálna výška zástavby – 9,5 / **9 m**
- počet podzemných podlaží – 1 (čistočné podpivničenie) / **0**
- maximálny počet nadzemných podlaží - 2 / **2**
- počet ustupujúcich podlaží - 1 / **0**
- maximálny koeficient zastavanej plochy – 0,25
- maximálny index podlažných plôch – 0,625
- maximálny koeficient stavebného objemu – 1,875 / **1,40 ~ 1,60**
- minimálny koeficient voľnej zelenej plochy – 0,60

Pri reparcelácii regulovaného bloku na menšie pozemky pre rodinnú výstavbu formou izolovaných 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 / **kz - 0,21 ~ 0,22; iz – 0,69 ~ 0,75**

Pri pozemkoch 600 m²: kz – 0,25; iz – 0,5 / **kz - 0,24; iz – 0,67**

Reparcelácia je prípustná len na základe predloženej a schválenej koncepcie reparcelácie pre celý blok G1.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN – Z uvádzame:

- Navrhovaná výstavba bytových domov a rodinných domov zohľadňuje funkčnú plochu krajinná zeleň, číslo funkcie 1002, v ktorej sa nachádza časť riešeného územia v zmysle ÚPN. Ukazovatele intenzity využitia územia boli počítané vo vzťahu k jednotlivým bilančným územiám bez plochy nachádzajúcej sa vo FP 1002.
- Časť riešeného územia vo FP 1002 bola ponechaná na zeleň.
- Navrhovaná výstavba bytových domov a rodinných domov **dozriava stanovené regulatívy v zmysle ÚPN a ÚPN Z - pre blok g15, g16, g17**.

Predložený investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Záhorská Bystrica – Krče, v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Bytové domy a rodinné domy - Strmý vršok
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	2669/9, 28, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	Pri Vápenickom potoku

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 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 riešenia dopravného vybavenia:

Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a **z hľadiska verejného dopravného vybavenia** so stavbou „Bytové domy a rodinné domy - Strmý vršok“ súhlasíme s podmienkami:

- Vydanie **stavebného povolenia** k stavbe „**Bytové domy a rodinné domy - Strmý vršok**“ je **podmienené uzavretím Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva ku stavebným objektom:
 - SO 10.1 - Spevnené plochy - peší chodník (popri ulici Pri Vápenickom potoku)
 - SO 10.3 Spevnené plochy - Parkovacie plochy (konkrétne 5 stojísk popri ulici Pri Vápenickom potoku)
- **Vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe „Bytové domy a rodinné domy - Strmý vršok“ bude **podmienené realizáciou** častí stavebných objektov popri ulici Pri Vápenickom potoku (sú súčasťou PD) konkrétne:
 - SO 10.1 - Spevnené plochy - peší chodník (popri ulici Pri Vápenickom potoku)
 - SO 10.3 Spevnené plochy - Parkovacie plochy (konkrétne 5 stojísk popri ulici Pri Vápenickom potoku)

a následne pred vydaním kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Bytové domy a rodinné domy - Strmý vršok“ **odovzdaním** týchto častí stavebných objektov do majetku hl. mesta.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

S predloženým návrhom súhlasíme s pripomienkami, ktoré je potrebné zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- do textovej časti doplniť samotné hydrotechnické výpočty potrebného objemu vsakovacích objektov pre jednotlivé stavby. Z predloženej dokumentácie nie je jasné aké boli použité konkrétne hodnoty pri výpočtoch objemov vsakovacích zariadení;
- pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú (SHMÚ) 50-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,02$, **trvajúcu 120 min.**, s **intenzitou $i=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$** a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$;
- vzhľadom na svahovité územie je potrebné nakladaniu so zrážkovými vodami venovať zvýšenú pozornosť a navrhnuť a zrealizovať také vodozadržné opatrenia, aby zrážkové vody neodtekali na cudzie pozemky. Upozorňujeme, že vsakovacie zariadenia musia byť umiestnené min. 1,5 m od hranice susedného pozemku;

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;
- 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 (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- klásť dôraz na zvýšenie podielu plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

z hľadiska budúcich majetkovo - 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

UPOZORNENIE:

Územie Vápenického potoku je chránený krajinný prvok (def. významný krajinný prvok, ktorý plní funkciu biocentra, biokoridoru alebo interakčného prvku najmä miestneho alebo regionálneho významu). V tomto chránenom krajinnom prvku platí vo všeobecnosti IV. stupeň ochrany;

Upozorňujeme, že pri plnom prestrešení pergoly pri rodinnom dome a na 4.NP bytových domoch sa zvýši zastavanosť.

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

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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, ak stavebník nenadobudne 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.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia pre SO.01 – SO.18, M 1:600
Dopravné napojenie stavby – situácia, M 1:250

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia pre SO.01 – SO.18, M 1:600
Dopravné napojenie stavby – situácia, M 1:250
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt