



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
17.02.2020 MAGS OUIIC 44124/2020-78337 Ing. Kuchtová/225 12.08.2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	MNF INVEST spol. s r.o., Majerníkova 4, 841 05 Bratislava
investičný zámer:	Novostavba bytového domu – Štartovacie byty
žiadosť zo dňa:	17.02.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Igor Taraba č. oprávnenia 5152*I1
dátum spracovania dokumentácie:	02/2020

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu bytového domu s 1-ným podzemným podlažím a 2-mi nadzemnými podlažiami a ukončený je povalovým priestorom. Objekt bytového domu pozostáva z dvoch sekcií A a B. Pôdorysne sú zrkadlovo otočené a majú spoločnú vnútornú nosnú stenu. Objekt je zastrešený sedlovou strechou. Celkovo je v objekte navrhnutých 8 bytových jednotiek. Bytový dom má tvar obdĺžnika s celkovými rozmermi 20,9 x 8 m. Statická doprava je riešená na vnútroareálovej spevnenej ploche na vlastnom pozemku (9 parkovacích miest), pričom dopravný prístup k objektu je zabezpečený z miestnej komunikácie Vývojová ulica účelovou komunikáciou (voľná šírka 6,50m, dĺžka 34,65 m).

Bilancie údajov uvedené v predloženej PD

celková výmera parcely	867 m ²
zastavaná plocha	172,96 m ²
spevnené plochy	259,74 m ²
zelené plochy	434,37 m ²

Posúdenie zrealizovanej stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxx je stanovené funkčné využitie územia:

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

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Predmetný investičný zámer sa nachádza v území, pre ktoré bol schválený **Územný plán zóny - Pamiatková zóna Rusovce**. Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je Mestská časť Bratislava – Rusovce. Objekt bytového domu sa nachádza v regulačnom bloku B26:

- **bývanie v bytových domoch**, (BD) pre ktorý platí:

Územie regulačného bloku slúži na bývanie v málopodlažných bytových domoch

Dominantný spôsob využitia: plochy bývania v bytových domoch, zodpovedajúce exteriérové zázemie bytového domu (domová vybavenosť, komunikácie, odstavné plochy pre obsluhu územia, verejná zeleň).

Vhodný spôsob využitia: drobné zariadenia obchodu a služieb lokálneho významu pre obyvateľov územia situované v parteri obytných budov, odstavné miesta a parkoviská slúžiace pre potreby obyvateľov, nevyhnutné plochy technickej prevádzky a obsluhy územia, stojiská na zber separovaného odpadu, cestné komunikácie, pešie chodníky, cyklistické trasy a zastávky MHD, parkovo upravená zeleň, sprievodná zeleň komunikácií, verejné zelené priestranstvá, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, drobné ihriská pre neorganizovaný šport detí a dorastu.

Obmedzene prípustný spôsob využitia: kultúrne a osvetové zariadenia, sociálne a zdravotnícke zariadenia, materské školy alebo jasličky, zariadenia drobných prevádzok obchodu a služieb, rodinné domy, drobné stravovacie zariadenia, parkovanie užívateľov a návštevníkov zariadení vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

Zakázaný spôsob využitia: zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. zápachom, hlukom, zvýšeným výskytom hľadavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania, samostatne stojace individuálne garáže, supermarkety, hypermarkety, megamarkety, hobbymarkety a pod..

Rešpektovať zásady a regulatívy priestorového usporiadania pre urbanistický blok v nasledujúcom členení a znení:

Reg. blok	Funkcia	Index zastavanosti	Max. podlažnosť	Index zelene
B26	BD	20	2	50

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Konštatujeme: bytový dom je umiestnený vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, kde je prípustné umiestnenie bytového domu do 4 nadzemných podlaží a v zmysle ÚPN-Z sa umiestňuje v regulačnom bloku - bývanie v bytových domoch.

Uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Pamiatková zóna Rusovce.

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

so stavbou:	Novostavba bytového domu – Štartovacie byty
na parcelnom čísle:	xxxxxx
v katastrálnom území:	Rusovce
miesto stavby:	Vývojová ulica

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:

- pri navrhovaných terasách a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešaniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešania, resp. plného prestropenia dôjde k nárastu celkovej zastavanej plochy a tým nárastu výsledného IZP.

- upozorňujeme, že povalový priestor nesmie byť zobytnený, nakoľko v zmysle ÚPN-Z je v území stanovaná maximálna podlažnosť - 2 nadzemné podlažia.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- pred kolaudáciou stavby požadujeme realizáciu účelovej (prístupovej) komunikácie v uvažovaných parametroch, pričom prípadnú bránu na komunikácii bude možné umiestniť až do polohy na vstupe do obytného areálu (na rozhranie s pozemkom parc. č. xxxxxx).

stanovisko útvaru hlavného architekta:

- dopravné pripojenie stavby sa požaduje zachovať v súčasnom rozmere – maximálna šírka komunikácie 4m a zachovať pás zelene medzi komunikáciou a stavbou bytového domu na pozemku parc. č. xxxxxx
- vo vzťahu k obytnému vnútrobloku redukovať dopravný charakter parkoviska – striedať parkovacie miesta stromami a zeleňou

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:

z hľadiska tvorby verejných priestorov a zelene:

- 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.

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:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu – prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území
- 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 ochradzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády.

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami,
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako intenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5 – 25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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 sme si ponechali (1 paré).

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdená koordinačná situácia + projektová dokumentácia (1 paré)

Co: MČ Bratislava – Rusovce, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát - OUIIC – archív, ODI