



Váš list č./zo dňa 13.08.2020 Naše číslo MAGS POD 56808/20-422478 Vybavuje/linka Ing. arch. Pipiška/413 Bratislava 07.09.2020

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	MIG solution s.r.o., Klincová 37/B, 821 08 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný bytový dom „URBANHILLS“ parc. č.: xxxxxxxxxxxx k.ú. Záhorská Bystrica
žiadosť zo dňa:	13.08.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	Územné konanie
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Tomáš Krempeký, reg. č. 2476 AA
dátum spracovania dokumentácie:	August 2020

Predložená dokumentácia rieši výstavbu polyfunkčného bytového domu „URBANHILLS“, ktorý bude osadený na rovinatom teréne. Objekt bude mať tri nadzemné podlažia s plochou vegetačnou strechou. Objekt bude mať spolu 8 bytových jednotiek a 1 prenajímateľný priestor. Statická doprava bude mať 14 parkovacích miest na vonkajšej spevnenej ploche.

Plošné bilancie a indexy posudzovanej stavby uvedené v predloženej PD

celková plocha stavebníka (parc. xxxxxxx)	800 m ² (celková plocha nie je správne vypočítaná, správny výpočet celkovej plochy 2659/608,697,753 spolu 1819 m ²)
zastavaná plocha	279 m ² (plocha nie je správne vypočítaná, správny výpočet cca 345,29 m ²)
spevnené plochy	neuvedené (podľa výpočtu z údajov v PD spevnená plocha cca 847,17 m ²)
celková plocha zelene	642,21 m ² (plocha nie je správne vypočítaná, správny výpočet cca 626,54 m ²)
celková podlažná plocha	848 m ² (plocha nie je správne vypočítaná, správny výpočet cca 927,56 m ²)
index podlažných plôch (IPP)	1,06 (index nie je správne vypočítaný, správny výpočet IPP=0,51)
index zastavaných plôch (IZP)	0,35 (index nie je správne vypočítaný, správny výpočet IZP=0,18)
koeficient zelene (KZ)	0,42 (index nie je správne vypočítaný, správny výpočet KZ=0,34)

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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx 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

Parcely sú 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 funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto**.

Parcely sú 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 sú záujmové pozemky parc. č.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxx 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:

Predmetné pozemky sú súčasťou sektoru **C**, blok **c9**:

Záväzná výstavba polyfunkčných budov pre občiansku vybavenosť maximálne štvorpodlažných s ustúpeným podlažím, respektíve s podkrovím.

Pre uvedené pozemky je záväzná nasledovná regulácia, v znení zmien a doplnkov:

spôsob zastavania – kompaktná líniová zástavba alebo súbor solitérov

maximálna výška zástavby – 15,5

počet podzemných podlaží – 0

maximálny počet nadzemných podlaží – 4

počet ustupujúcich podlaží – 1
 maximálny koeficient zastavanej plochy (IZP) – 0,35
 maximálny index podlažných plôch (IPP) – 1,575
 maximálny koeficient stavebného objemu – 4,725
 minimálny koeficient voľnej zelenej plochy (KZ) – 0,30

Hodnotenie

Navrhovaný polyfunkčný bytový dom v k.ú. Záhorská Bystrica, spĺňa reguláciu funkčného využitia územia. Objekt svojou funkciou, podlažnosťou, maximálnou výškou objektu, zastavanou plochou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenarúšajú charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Pozitívne hodnotíme navrhované riešenie zastrešenia formou zelenej vegetačnej strechy.

Polyfunkčný bytový dom spĺňa reguláciu podľa Územného plánu zóny Krče v sektore C, blok c9, v znení zmien a doplnkov:

spôsob zastavania – kompaktná líniová zástavba alebo súbor solitérov	(návrh – solitér)
maximálna výška zástavby – 15,5	(návrh – 10,585)
počet podzemných podlaží – 0	(návrh – žiadne)
maximálny počet nadzemných podlaží – 4	(návrh – 3)
počet ustupujúcich podlaží – 1	(návrh – žiadne)
maximálny koeficient zastavanej plochy (IZP) – 0,35	(návrh – 0,18)
maximálny index podlažných plôch (IPP) – 1,575	(návrh – 0,51)
maximálny koeficient stavebného objemu – 4,725	(návrh – 1,76)
minimálny koeficient voľnej zelenej plochy (KZ) – 0,30	(návrh – 0,34)

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

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný bytový dom „URBANHILLS“
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
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 urbanisticko-architektonického riešenia:

- Do výpočtu koeficientu zelene je zahrnutá aj plocha prírodného terénu na pozemok č. 2659/753, ktorej spolujiteľom žiadateľ je (podiel: 745/33214). Pozemok je verejne prístupný, nachádza sa na ňom povrchová vsakovacia nádrž, ktorá slúži ako recipient pre odtok dažďových vôd dažďovou kanalizáciou zo sektoru A (ÚPN-Z Krče). Vlastníkmi tejto parcely sú všetci dotknutí v území (sektor A), ktorých zrážková kanalizácia ústi do predmetného recipientu
- Dokumentácia k IZ „Vyhodnotenie súladu s ÚPN“ na strane 2 uvádza, že „*po vybudovaní polyfunkčného bytového domu „URBANHILLS“ bude pozemok slúžiť pre verejnosť ako relaxačno-oddychová zóna s verejnou zeleňou. Voľná zelená plocha pozemku s retenčným jazierkom bude plynule napojená na zelenú plochu pozemku polyfunkčného bytového domu*

„URBANHILLS“. K parcele č. xxxxxxxxxx sú orientované aj vstupy do „Priestoru na prenájom 01 a 02“. Časť PD - „Prenajíateľné priestory na 1. NP polyfunkčného bytového domu sú zámerne orientované pozdĺž juhozápadnej hranice s výhľadom a priamym napojením na plochu zelene relaxačno-oddychovej zóny pozemku s retenčným jazierkom...“.

- Z predloženej projektovej dokumentácie však tento zámer nie je zrejmý, preto požadujeme doriešiť:
 - pešie prepojenie medzi vstupmi priestorov OV na 1.NP a chodníkom na ulici Pri Vápenníckom potoku, ako aj celkovo doriešiť peší pohyb v území
 - návrh sadových a parkových úprav a riešenie verejného priestoru na pozemkoch 2659/608 a 2659/608 v kontakte s IZ, ulicou Pri Vápenníckom potoku a povrchovou retenčnou nádržou
 - prehodnotiť riešenie statickej dopravy a jej umiestnenie na hranici pozemku v tesnom dotyku s IBV (znehodnotenie územia)
 - zrážkovú vodu zadržiavať na prírodných plochách a na plochách s povrchom priepustným pre zrážkovú vodu na vlastnom pozemku a pre odvádzanie nadbytočnej zrážkovej vody tak, ako je to uvedené v ÚPN-Z Krče, využiť recipient na pozemku č. 2659/753

z hľadiska riešeného dopravného vybavenia s predloženou dokumentáciou **súhlasíme s podmienkami:**

- prístupová komunikácia bude slúžiť pre prístup k objektom „WIDO INVEST“ a „URBANHILLS“. Bude ňou riešený zmiešaný pohyb vozidiel, cyklistov a peších. V zmysle uvedeného **bude komunikácia účelovou komunikáciou a neodporúčame jej zatriedenie do siete miestnych komunikácií**
- pre doriešenie pohybu peších na účelovej komunikácii, ak aj prístupovej komunikácii priamo k objektom **požadujeme** v ďalšom stupni projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie predložiť výkres dopravného značenia, kde bude vyznačené vodorovným, ako aj zvislým dopravným značením segregovaný pohyb chodcov na účelovej komunikácii, tak aby nedochádzalo ku kolízii medzi vozidlami a pešími

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:**
 - 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 a kvôli zatieneniu strieďať stromami,
 - 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 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 nadobudne 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.

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: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC/archív, ODI