

**SHF Development s.r.o.**
Pluhová 18/18
891 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
20.01.2021	MAGS POD 44279/21-350001	Ing. arch. Záhorská/610	20.05.2021

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	SHF Development s.r.o.
investičný zámer:	„REZIDENCIE MAJERSKÁ“
žiadosť zo dňa:	20.01.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	MV Architecture s.r.o., Ing. arch. Mgr. art. Martin Vojta, AA SKA
dátum spracovania dokumentácie:	január 2021

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu rodinných domov v lokalite Majerská ulica. Návrh rieši spolu 4 x samostatne stojaci rodinný dom a 2 x dvojdom. Rodinné domy majú dve plnohodnotné nadzemné podlažia a jedno ustúpené (3.NP), bez suterénu. Každý rodinný dom má 3 bytové jednotky, spolu je navrhovaných 24 bytových jednotiek. Rodinné domy (vrátane dvojdomov) sú riešené dispozične obdobne a to: s jedným 1 - izbovým bytom a dvoma 2 – izbovými mezonetovými bytmi. Objekty rodinných domov majú jednoduchý obdĺžnikový pôdorys o rozmeroch: samostatne stojacich 8,05 x 8,30 m a dvojdomy 15,82 x 8,30 m a sú navzájom prepojené schodiskami. Rodinné domy sú zastrešené plochými strechami s výškou atiky + 9,000 m od úrovne podlahy 1. NP ± 0,000 m.

Objekty sú dopravné riešené pripojením na miestnu komunikáciu Majerská ul. cez prístupovú komunikáciu (spevnenú plochu). Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku v počte 27 parkovacích miest na vlastnom pozemku.

Plošné bilancie a indexy uvádzané v predloženej projektovej dokumentácii:

celková plocha riešeného územia	1919	m ²	
zastavaná plocha celkom	543	m ²	IZP 0,28
podlažná plochy celkom	1293,4	m ²	IPP 0,67
plocha zelene	351	m ²	KZ 0,18
spevnené plochy	1021	m ²	

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. xxxxxxxxxxxx, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch:

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

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 požiarnu 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.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú 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. neúmerné 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).

Rodinné domy sú z hľadiska funkčného využitia zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** funkčnej plochy - *málopodlažná zástavba obytného územia*. Výstavba rodinných domov s dvoma nadzemnými podlažiami a jedným ustúpeným podlažím sa navrhuje umiestniť do stabilizovaného územia, ktoré je určené už založenou urbanistickou štruktúrou rozvoľnenej zástavby s rôznorodým hmotovo – priestorovým stvárnením a s rôznou intenzitou zastavanosti pozemkov. Navrhovaný investičný zámer dosahuje na riešenom území nasledovné hodnoty - index zastavaných plôch IZP 0,28; index podlažných plôch IPP 0,67 a koeficient zelene KZ 0,18. Intenzitu zastavanosti v rámci riešeného územia považujeme za akceptovateľnú, s ohľadom na vyššiu intenzitu zástavby jednotlivých pozemkov v území. V rámci celej funkčnej plochy predstavuje návrh investičného zámeru nárast indexu IZP o menej ako 1% a IPP o cca 1,6%, čo považujeme za prípustnú mieru zásahu v stabilizovanom území.

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

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„ REZIDENCIE MAJERSKÁ “
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vrakuňa
miesto stavby:	Majerská 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**:

Stanovisko **HA** k predloženému zámeru:

*Požiadavky z hľadiska **urbanisticko-architektonického** riešenia:*

Žiadame:

- ulica Majerská je riešená so zelenými pásmi lemujúcimi komunikáciu, v súčasnosti bez chodníkov pre peších. Pri vstupe na pozemok žiadame zachovať pôvodný zelený pás okolo cesty, s doplnením sadových úprav vo forme vzrastlých stromov a minimalizovať spevnené plochy pred kontajnerovým stojiskom;
- redukovať spevnené plochy na pozemku, odporúčame, aby tie časti príjazdovej komunikácie, kde je to možné, boli riešené pásmi zatravnovacích dlaždíc v stope osobného vozidla tak, aby sa zlepšila retenčná schopnosť územia;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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;

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/nad'alej aktuálne - 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. - s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame na fasáde objektu voľbu materiálov svetlých farieb;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav.

UPOZORNENIE:

Upozorňujeme, že k zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

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

Hlavné mesto v záujme dosahovania cieľov územného plánovania žiada, aby bol každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorý mení jej hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby, predložený na posúdenie súladu s územným plánom a vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta.

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

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI