HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Homeresidence s.r.o.
Haanova 12
851 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
09.11.2020	MAGS POD 63339/20-490151	Ing.arch. Záhorská/610	07.12.2020

Vec:
Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	**Homeresidence s.r.o.**
stavba:	**„Novostavba šiestich rodinných domov"**
žiadosť zo dňa:	09.11.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	**územné konanie**
druh podanej dokumentácie:	**dokumentácia pre územné rozhodnutie**
spracovateľ dokumentácie:	**Architekti T+T s.r.o., Ing. arch. Tomáš Tornyos**
dátum spracovania dokumentácie:	**október 2020**

Predložená dokumentácia rieši:
návrh výstavby šiestich rodinných domov v k.ú. Podunajské Biskupice. Jedná sa o typovo rovnaké samostatne stojace objekty s odzrkadlenou verziou. Objekty sú navrhované ako dvojpodlažné, bez podpivničenia. Pôdorysne majú obdĺžnikový, mierne členitý tvar s celkovými rozmermi 15,25 x 8,5 m. Zastrešenie je riešené formou valbových striech s výškou hrebeňa + 7,49 m od úrovne podlahy prízemia ± 0,000 m. Súčasťou každého rodinného domu je garáž.
Dopravné pripojenie rodinných domov je riešené priamo z priľahlej novonavrhovanej komunikácie lokalite medzi ul. Hydinárska – Vinohradnícka. Statická doprava je riešená pre každý rodinný dom v počte 3 parkovacie miesta, jedno v garáži a dve na vlastnom pozemku na spevnenej ploche.
Poznámka: pre úplnosť uvádzame, že na novú komunikáciu bolo vydané stavebné povolenie. Hl. mesto SR Bratislava sa vyjadrovalo k územnému konaniu v roku 2019 vydaným súhlasným záväzným stanoviskom k investičnej činnosti „Technická infraštruktúra pre 25 RD, ul. Vinohradnícka - Hydinárska Podunajské Biskupice" pod č. MAGS OUIC 43170/19-121974*. Navrhovaná komunikácia zodpovedá komunikácii, ktorá je podľa VZN hl. mesta č. 1/2015 pomenovaná ako „Kapsičková".*

Bilančné údaje uvedené v predloženej projektovej dokumentácii:
pre celé riešené územie - *parc. č.: reg. C KN xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

celková plocha riešeného územia	2943,00 m^2
zastavané plochy celkom	720,00 m^2
spevnené plochy celkom	415,26 m^2
podlažné plochy celkom	1302,12 m^2

IZP - index zastavaných plôch 0,25
KZ - koeficient zelene 0,61
IPP - index podlažných plôch 0,44
počet parkovacích miest spolu 18 státí

Bilancia pre rodinné domy jednotlivo:

SO-01 Rodinný dom *– parc. č.:xxxxxxxxxxxxx*

výmera pozemku 533,00 m^2
zastavaná plocha 120,00 m^2
spevnené plochy 69,21 m^2
podlažná plocha 217,02 m^2
IZP - index zastavaných plôch 0,23
KZ - koeficient zelene 0,65
IPP - index podlažných plôch 0,41

SO-02 Rodinný dom *– parc. č.:xxxxxxxxxxx*

výmera pozemku 482,00 m^2
zastavaná plocha 120,00 m^2
spevnené plochy 69,21 m^2
podlažná plocha 217,02 m^2
IZP - index zastavaných plôch 0,25
KZ - koeficient zelene 0,61
IPP - index podlažných plôch 0,45

SO-03 Rodinný dom *– parc. č.:xxxxxxxxxxx*

výmera pozemku 482,00 m^2
zastavaná plocha 120,00 m^2
spevnené plochy 69,21 m^2
podlažná plocha 217,02 m^2
IZP - index zastavaných plôch 0,25
KZ - koeficient zelene 0,61
IPP - index podlažných plôch 0,45

SO-04 Rodinný dom *– parc. č.:xxxxxxxxxx*

výmera pozemku 481,00 m^2
zastavaná plocha 120,00 m^2
spevnené plochy 69,21 m^2
podlažná plocha 217,02 m^2
IZP - index zastavaných plôch 0,25
KZ - koeficient zelene 0,61
IPP - index podlažných plôch 0,45

SO-05 Rodinný dom *– parc. č.:xxxxxxxxxxxx*

výmera pozemku 481,00 m^2
zastavaná plocha 120,00 m^2
spevnené plochy 69,21 m^2
podlažná plocha 217,02 m^2
IZP - index zastavaných plôch 0,25
KZ - koeficient zelene 0,61
IPP - index podlažných plôch 0,45

SO-13 Rodinný dom *– parc. č.:xxxxxxxxxxxxx*

výmera pozemku	484,00 m^2
zastavaná plocha	120,00 m^2
spevnené plochy	69,21 m^2
podlažná plocha	217,02 m^2
IZP - index zastavaných plôch	**0,25**
KZ - koeficient zelene	**0,61**
IPP - index podlažných plôch	**0,45**

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 parc. č. **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,** stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia,** číslo funkcie **102,** rozvojové územie, kód **C**

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 **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: *málopodlažná zástavba obytného územia* , **kód regulácie C**

Kód regul.	**IPP max.**	**Kód funkcie**	**Názov urbanistickej funkcie**	**Priestorové usporiadanie**	**IZP max.**	**KZ min.**
C	**0,6**	102	Málopodlažná bytová zástavba	**RD - pozemok 480 - 600m^2**	**0,25**	**0,40**
				RD - pozemok 600 - 1000 m^2	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m^2	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m^2	0,50	0,20
				bytové domy	0,30	0,35

Poznámka:
index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.
index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.
koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Vyhodnotenie ukazovateľov intenzity využitia územia vo vzťahu k ÚPN hl.m.:

Dosahované indexy na jednotlivých riešených pozemkoch:
IZP 0,23 - 0,25 ... 0,25 max.- vyhovuje
IPP 0,41 - 0,44 ... 0,6 max. - vyhovuje
KZ 0,61 - 0,65... 0,40 min. - vyhovuje

Konštatujme, že plánovaná výstavba rodinných domov z hľadiska funkčného využitia územia ako aj z hľadiska intenzity využitia územia spĺňa stanovené regulatívy v zmysle ÚPN hl.m..

Navrhovaný investičný 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:	**„Novostavba šiestich rodinných domov“**
na parcele číslo:	**Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx x xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**
v katastrálnom území:	**Podunajské Biskupice**
miesto stavby:	**lokalita Hydinárska - Vinohradnícka 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 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;

z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia:

- riešenie statickej dopravy na vlastnom pozemku žiadame na komunikáciu napojiť cez vjazd (max. 6m) na pozemok.

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 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:

- 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;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu striedať stromami;
- 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 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 – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI