

**BS Real estate a.s.
Radvanská 29
811 01 Bratislava**

Váš list č./zo dňa 10.12.2020 Naše číslo MAGS OUIIC 65978/20-493061 Vybavuje/linka Ing. arch. Pipiška/413 Bratislava 29.01.2021
42287/21

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	BS Real estate a.s., Radvanská 29, 811 01 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný bytový dom D+K „Glavica“
žiadosť zo dňa:	10.12.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné konanie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ľubomír Závodný, reg. č. 0308 AA
dátum spracovania dokumentácie:	október 2020

Predložená dokumentácia rieši výstavbu dvoch pavlačových polyfunkčných bytových domov D+K „Glavica“, ktoré sú navrhované na mierne svažitom teréne. Objekty majú jedno podzemné a štyri nadzemné podlažia s ustúpenými podlažiami ukončené plochými vegetačnými strechami. Objekty majú spolu 20 bytov a 7 nebytových priestorov. Statická doprava má celkom 55 parkovacích miest. Parkovanie v podzemnej garáži má 17 stojísk a 38 stojísk na vonkajšej spevnenej ploche.

Plošné bilancie a indexy posudzovanej stavby uvedené v predloženej PD

celková plocha pozemku 4560 m² (z toho funkčná plocha G 501 predstavuje 2592 m²)
celková zastavaná plocha (2 BD) 774 m²
celkovo spevnené plochy neuvedené
(podľa výpočtu v PD predstavujú spevnené plochy cca 1238 m²)
celková plocha zelene 580 m²
celková podlažná plocha 3482 m²
index podlažných plôch (IPP) 1,34
index zastavaných plôch (IZP) 0,29
koeficient zelene (KZ) 0,22
celková podlažná plocha vo funkčnej ploche G 501 cca 30 066 m²
z toho podiel plochy bývania (2 BD) cca 2305,2 m² / 7,67%
z toho podiel plochy OV (2 BD) cca 1184,2 m² / 3,94%

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 vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“):

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č.: xxxxx v k.ú. Devínska Nová Ves, je stanovené funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia** - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Intenzita využitia územia

Parcela je 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 využitiu **pre vonkajšie mesto**:

kód regulácie G, Devínska Nová Ves

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,20

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, prípadne jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, prípadne jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Hodnotenie

Dva pavlačové polyfunkčné bytové domy D+K „Glavica“ v k.ú. Devínska Nová Ves sú umiestnené vo funkčnej ploche zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kde sú podľa spôsobov využitia funkčných plôch prevládajúce polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti. Objekty svojimi funkciami, podlažnosťami, maximálnymi výškami, zastavanými plochami, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenarušajú charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Pozitívne hodnotíme vegetačné strechy s extenzívnou zeleňou na ustúpených

podlažiach a vegetačné fasády na vnútorných štítových stenách. Miera využitia záujmového pozemku: index podlažných plôch (IPP)=1,34, index zastavaných plôch (IZP)=0,29 a koeficient zelene (KZ)=0,22, je v súlade z hľadiska stanovenej regulácie intenzity využitia územia (IPP max.=1,8, IZP max.=0,30, KZ min.=0,20).

Uvažovaný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný bytový dom D+K „Glavica“
na parcele číslo:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Devínska Nová Ves
miesto stavby:	Vukovarská 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 tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- navrhovanú vegetačnú úpravu plochých striech a vegetačné fasády na vnútorných štítových stenách požadujeme zachovať aj v ďalších stupňoch konania na príslušnom stavebnom úrade

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 2017-2002- **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,
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu,

- 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,

UPOZORNENIE

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, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojeniu), resp. úprave alebo zrušeniu existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť je potrebné pre územné konanie doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento v projektovej dokumentácii pre stavebné konanie riešiť samostatne vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie.

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.

Dokumentáciu 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: potvrdený výkres Situácia M 1:700
1x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC/archív, ODI