

**Ing. Michaela Konečná  
Matejkova 16  
841 05 Bratislava**

Váš list č./zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
14.05.2021	MAGS OUIIC 52717/21-368596	Ing. arch. Pipiška/413	04.06.2021

Vec

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>OSSIMEX s.r.o., Cementárska 15, 900 31 Stupava</b>
investičný zámer:	<b>„Polyfunkčný objekt OSSIMEX“, k.ú. Záhorská Bystrica</b>
žiadosť zo dňa:	<b>14.05.2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Juraj Skupil, reg. č. 1685 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>apríl 2021</b>

**Predložená dokumentácia rieši** výstavbu polyfunkčného objektu na Hodonínskej ulici v k.ú. Záhorská Bystrica. Navrhovaný objekt je situovaný v odstupovej vzdialenosti od existujúcej stavby na rovnakých pozemkoch. Objekt je osadený na rovinnom teréne a má jedno podzemné a štyri nadzemné podlažia s plochou strechou. Prízemie polyfunkčného objektu má vstupný priestor, priestor pre obchodnú prevádzku a sklad. Druhé a tretie podlažie má administratívne priestory. Na štvrtom podlaží sa nachádza deväť ubytovacích jednotiek a zázemie pre upratovanie. Statická doprava je zabezpečená 26 parkovacími miestami na vonkajšej spevnenej ploche pričom 13 z toho sa nachádza v podzemnom podlaží.

**Plošné bilancie a indexy posudzovanej stavby uvedené v predloženej PD**

celková plocha pozemku (parcely xxxxxxxx)	2736 m <sup>2</sup> (z toho funkčná plocha F 201 predstavuje 1852,57 m <sup>2</sup> )
celková zastavaná plocha (existujúci, navrhovaný objekt)	822,5 m <sup>2</sup>
celková spevnená plocha	neuvadené (podľa výpočtu z údajov v PD spevnená plocha cca 1059,5 m <sup>2</sup> )
celková plocha zelene	854 m <sup>2</sup>
celková podlažná plocha	neuvadené (podľa výpočtu z údajov v PD podlažná plocha cca 2818,38 m <sup>2</sup> )
index podlažných plôch (IPP)	0,93 (index nie je správne vypočítaný, správny výpočet IPP=1,52)
index zastavaných plôch (IZP)	0,30 (index nie je správne vypočítaný, správny výpočet IZP=0,44)
koeficient zelene (KZ)	0,32 (index nie je správne vypočítaný, správny výpočet KZ=0,46)

Delenie na stavebné objekty

SO01 – Navrhovaný polyfunkčný objekt, SO02 – Vonkajšia kanalizácia, SO03 – Vodovodná prípojka, SO42 – Elektrická prípojka, SO05 – Terénne úpravy a dopravné riešenie

**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 sú záujmové pozemky parc. č.: ~~xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx~~ v k.ú. Záhorská Bystrica, je stanovené funkčné využitie územia:

- **územia občianskej vybavenosti**  
občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201
- **územia mestskej zelene**  
ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130

**1.) Funkčné využitie územia: územia občianskej vybavenosti  
občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**

**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

**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 využitiu **pre vonkajšie mesto**:

**kód regulácie F, Záhorská Bystrica**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu - centrotvorná	0,35	0,20
				areály stredných škôl	0,35	0,35
				zástavba mestského typu - polyfunkcia	0,28	0,35
				<b>rozvolnená zástavba OV</b>	<b>0,23</b>	<b>0,25</b>

*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.

## 2.) **Funkčné využitie územia: územia mestskej zelene** **ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130**

### **Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

### **Intenzita využitia územia**

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

**Konštatujeme**, že na základe predloženej dokumentácie, index podlažných plôch (IPP), index zastavaných plôch (IZP) v riešenom území prekračuje maximálny limit v dotknutej funkčnej ploche *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu* a veľká časť navrhovaného objektu sa nachádza vo funkčnej ploche *ostatná ochranná a izolačná zeleň*.

Z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia nesúhlasíme s dopravným pripojením na Hodonínsku cestu.

Uvažovaný zámer **nie 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** **N E S Ť H L A S Í**

s umiestnením stavby:	„Polyfunkčný objekt OSSIMEX“
na parcelách číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	Hodonínska ulica

### **Odôvodnenie**

Veľká časť navrhovaného polyfunkčného objektu sa nachádza vo funkčnej ploche 1130 – *ostatná ochranná a izolačná zeleň*, v ktorej podľa spôsobov využitia územia sú polyfunkčné stavby neprípustné.

Navrhovaný polyfunkčný objekt nie je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, z hľadiska stanovenej regulácie **intenzity využitia územia**.

V rámci priestorového usporiadania zaraďujeme toto územie do funkčnej plochy **F 201 - rozvoľnená zástavba OV**.

(IPP rozvojového územia stanovené podľa tabuľky max. 1,4, **IPP návrh=1,52**)

(IZP rozvojového územia stanovené podľa tabuľky max. 0,23, **IZP návrh=0,44**)

### **Z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:**

- Z dôvodu blízkosti radiaceho priestoru okružnej križovatky, ako aj plánovaného rozšírenia komunikácie Hodonínska cesta s vedením cyklotrasy a chodníka pre peších **nesúhlasíme s dopravným pripojením na Hodonínsku cestu**. Dopravné pripojenie je potrebné riešiť vo vecnej v koordinácii s jestvujúcim objektom na pozemku p. č. 3210/43, tak ako to bolo navrhované v projektových dokumentáciách v roku 2018 a 2020 t. j. z komunikácie Stará Hodonínska cesta

- Požadujeme, aby bol predložený korektný výpočet nárokov na statickú dopravu **pre celý areál t. j. pre oba polyfunkčné objekty (jestvujúci, ako aj novonavrhovaný)** s preukázaním riešenia parkovacích miest výlučne na vlastnom pozemku investora, aby umiestnením nového objektu nedošlo k deficitu parkovacích stojísk. Predložené situácie v rámci projektovej dokumentácie vo veci návrhu statickej dopravy považujeme za zmaťočné v porovnaní so skutkovým stavom.
- Konštatujeme, že toho času nevieme stanoviť presný záber pozemkov, ktorý bude potrebné ponechať pre plánovanú výhľadovú dopravnú stavbu rozšírenie Hodonínskej cesty (zberná komunikácia funkčnej triedy B1) na 4-pruhovú komunikáciu s pozdĺžnym vedením hlavnej cyklotrasy a chodníka pre peších. Z uvedeného dôvodu **je potrebné rešpektovať** výhľadové dopravné stavby a ponechať územnú rezervu na ich realizáciu (preukázať situácie).

**Na základe vyššie uvedeného požadujeme projektovú dokumentáciu prepracovať a doplniť o vyššie uvedené požiadavky.**

### **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**, ktoré sú naďalej aktuálne:
  - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy 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,
  - 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

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:** 1x dokumentácia

**Co:** MČ Bratislava – Záhorská Bystrica  
Magistrát – OUIIC/archív, ODI