



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
10.05.2021                                      MAGS OUIK                              Ing. arch. Záhorská/610                      25.06.2021  
52139/21-385199

Vec:

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„POLYFUNKČNÝ OBJEKT“
žiadosť zo dňa:	10.05.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	arc.h s.r.o., Ing. arch. Martin Hoza, autorizovaný architekt – 0966AA, Ing. arch. Hana Királyová, Ing. arch. Kata Paškanová
dátum spracovania dokumentácie:	máj 2021

**Konštatujeme:**

Predmetom dokumentácie je výstavba polyfunkčného objektu na pozemkoch, ktoré sú prístupné z ulice Závodná a na ktorých sa v súčasnosti nachádza jednopodlažná záhradná chatka. Návrh rieši samostatne stojaci dvojpodlažný objekt, bez podpivničenia, s dvoma samostatnými jednotkami – bytová a nebytová. Objekt je riešený na svahovitom teréne. Na 1.NP sa nachádza bytová jednotka (jednoizbový byt) a ostatná časť (zasadačka s hygienickým zariadením) podlažia patrí k nebytovému priestoru na 2.NP, ktorý bude slúžiť ako sídlo firmy. Nebytovú časť na 2.NP tvoria kancelárie s príslušenstvom a je prístupná cez samostatný vstup na kóte +1,525 m (cca úroveň vstupu na pozemok) nad úrovňou podlahy 1. NP ± 0,000 m. Objekt má jednoduchý obdĺžnikový pôdorys s celkovými rozmermi 10,6 x 8,5 m a je zastrešený plochou strechou s výškou atiky + 6,8 m nad úrovňou podlahy 1. NP. Súčasťou riešenia je aj garáž, ktorá má rozmery 6,1 x 6,6 m a výšku atiky na kóte + 4,520 nad úrovňou podlahou 1.NP.

Dopravný prístup je zabezpečený z komunikácie Závodná ulica. Statická doprava je riešená na pozemku investora v počte 4 parkovacie miesta: 2 parkovacie miesta v garáži a 2 pri objekte.

*Plošné bilancie a indexy uvádzané v predloženej projektovej dokumentácii:*

<b>celková plocha riešeného územia</b>	<b>1265,00 m<sup>2</sup></b>
<b>zastavaná plocha spolu:</b>	<b>163,77 m<sup>2</sup></b>
polyfunkčný objekt	87,51 m <sup>2</sup>



**Podmienky funkčného využitia plôch: rekreácia v prírodnom prostredí**

Územia slúžiace oddychu a pohybu v prírode a športové aktivity v prírodnom prostredí, ktoré podstatne nenarušujú prírodný charakter územia. Rekrečné priestory v prírodnom zázemí mesta a vodné plochy pre rekreáciu s drobnými zariadeniami občianskej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Podmienky funkčného využitia plôch: ostatná ochranná a izolačná zeleň**

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:**

Malá časť záujmových parciel je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Ostatná časť záujmových parciel je 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:

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>rozvoľnená 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. 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.

**Konštatujeme:** navrhovaný investičný zámer sa navrhuje umiestniť do územia, ktoré sa nachádza vo funkčných plochách: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu 201, rekreácia v prírodnom prostredí 1003, ostatná ochranná a izolačná zeleň 1130*. Samotný polyfunkčný objekt sa navrhuje do funkčnej plochy *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu*, kde kancelárie s príslušenstvom a jednou bytovou jednotkou sú prípustným spôsobom využitia územia. Existujúcu zástavbu predmetného územia tvoria prevažne existujúce záhradné chaty, ktoré boli súčasťou územia pôvodne slúžiaceho ako záhradkárska osada. Vzhľadom na to, že tieto sú neprípustným spôsobom využitia územia v predmetnej funkčnej ploche, nie je možné z nich vychádzať pri posudzovaní dodržania podmienky percentuálneho podielu funkcie. Podmienka podielu funkcie bývania do 30% bola splnená v rámci podlažných plôch nadzemnej časti zástavby riešeného územia vo funkčnej ploche č. 201.

Garáž sa navrhuje umiestniť do funkčnej plochy *ostatná ochranná a izolačná zeleň*, a je rovnako prípustným spôsobom využitia funkčnej plochy. V riešenom stabilizovanom území sa pohybuje zastavanosť územia IZP na úrovni hodnoty medzi 0,16 až 0,38 (priemer v danom území je 0,24).



**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 - 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:**

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.

1 x projektovú dokumentáciu sme si ponechali

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia, dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIK, ODI