



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Mgr. art. Juraj Tesák

SCALE STUDIO a.s.

Konventná 6

811 03 Bratislava

Váš list
zo dňa **18.08.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS POD 58964/2022-
469138**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Katarína Záhorská
+421 2 59356 610**

V Bratislave
28.09.2022

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	JAKA INVEST a.s., Šulekova 70, Bratislava
investičný zámer:	RODINNÉ SÍDLO KASPER, Donská ulica, k.ú. Záhorská Bystrica
žiadosť zo dňa:	18.08.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné rozhodnutie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	SCALE STUDIO a.s., Konventná 6, Bratislava
zodpovedný projektant:	Mgr. art. Juraj Tesák, autorizovaný architekt 2162 AA
dátum spracovania dokumentácie:	august 2022

Dňa 04.04.2022 bolo pod č. MAGS POD 46088/2022-124023 vydané vrátenie podania na žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti: „RODINNÉ SÍDLO KASPER“ – Donská ulica, k. ú. Záhorská Bystrica, Bratislava IV, v ktorom bolo konštatované, že zámer vytvorenia areálu rodinných domov je prípustný z hľadiska funkčného využitia územia, avšak pre komplexné posúdenie je potrebné projektovú dokumentáciu dopracovať v zmysle uvedených pripomienok.

Dňa 18.08.2022 bola predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy. K žiadosti je priložená upravená projektová dokumentácia, zohľadňujúca požiadavky uplatnené vo vydané písomnosti zo dňa 04.04.2022.

Aktuálne predložená projektová dokumentácia rieši areál rodinných domov – vytvorenie sídla rodiny, ktorý pozostáva z 5 rodinných domov, 1 objektu pre správcu a 5 garáží. Riešené územie sa nachádza v mestskej časti Záhorská Bystrica, v zastavanom území obce. Vymedzené je zo severovýchodnej a severozápadnej strany Donskou ulicou a z južnej strany susednými domami. Pozemok je mierne svažitý. Na pozemku sa nachádzajú existujúce rodinné domy a bazén. Objekty budú slúžiť členom jednej rodiny, kde každý dom bude fungovať samostatne, no zároveň budú mať spoločné priestory v rámci riešeného areálu. Každý rodinný dom má jednu bytovú jednotku. Predmetom riešenia je zmena dokončenej stavby (rekonštrukcia) 3 existujúcich rodinných domov – SO 01, SO 02, SO 04 a novostavby 1 rodinného domu SO 05, 1 objektu pre správcu SO 06 a 5 garáží SO 07 – SO 11. Na pozemku sa nachádza ešte jeden objekt rodinného domu, ktorý nie je predmetom riešenia. Pri rekonštrukcii domov sa zachováva ich pôvodný tvar, mení sa najmä dispozícia interiéru, pričom pri 2 objektoch SO 01 a SO 02 sa navrhuje prístavba na 1.NP s plochou strechou a extenzívnou zeleňou. Rekonštruované rodinné domy SO 01 a SO 02 majú 1 NP + podkrovia,

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

dom SO 04 je dvojpodlažný a novostavba rodinného domu, ako aj garáže a dom správcu sú jednopodlažné. Objekty sú bez podpivničenia. **Objekt SO 01** má dve výškové úrovne podlahy na 1.NP a jeho rozmery sú (pôvodný dom) 28,330 x 4,850 m a jednopodlažná prístavba o rozmeroch 13,140 x 3,540 m. Zastrešený je sedlovou strechou s vikiermi, ktorá má rovnako dve úrovne hrebeňa - vo výške + 6,856 m nad časťou s podlahou 1.NP na úrovni + 0,450 m a vo výške + 6,295 m nad časťou s podlahou 1.NP na úrovni ± 0,000 m. **Objekt SO 02** má dve výškové úrovne podlahy na 1.NP, jeho rozmery sú (pôvodný dom) 26,770 x 5,495 m a jednopodlažná prístavba o rozmeroch 11,310 x 3,540 m. Zastrešený je sedlovou strechou s vikiermi a s výškou hrebeňa v dvoch výškach + 6,506 m nad časťou s podlahou 1.NP na úrovni ± 0,000 m a + 6,006 m nad časťou s podlahou 1.NP na úrovni - 0,490 m. **Objekt SO 04** má rovnako dve výškové úrovne podlahy na 1.NP a jeho rozmery (pôvodný dom) sú 19,020 x 5,330 m. Na 2.NP je hmotovo (nie prevádzkovo) prepojený s objektom SO 02. Zastrešený je sedlovou strechou s vikiermi vo výške +6,295 m. Súčasťou objektu je prestrešená terasa. **Objekt SO 05** je novostavba s členitým pôdorysom o celkových rozmeroch 16,000 x 31,250 m, používa kombináciu šikmých sedlových striech (s výškou hrebeňa + 6,029 m a + 6,299 m) a plochých striech s extenzívnou zeleňou vo výške atiky + 3,698 m od úrovne podlahy 1.NP ± 0,000 m. Objekt **SO 06** je novostavba s celkovými rozmermi 11,750 x 6,750 m. Zastrešený je sedlovou strechou s výškou hrebeňa + 5,988 m od úrovne podlahy 1.NP ± 0,000 m. **Objekty SO 07 – SO 11** sú identické novostavby garáží s celkovými rozmermi 7,800 x 7,000 m, zastrešené sú plochou strechou s výškou atiky + 3,120 m od úrovne podlahy ± 0,000 m. Existujúce objekty budú mať zjednotené fasády. Novostavba rodinného domu SO 05 sa architektonickým výrazom prispôsobuje pôvodným objektom. Riešené územie je rozdelené na dve etapy: v 1. etape sa uvažuje s rekonštrukciou existujúcich rodinných domov SO 01, SO 02, SO 04 a výstavbou jedného rodinného domu SO 05 a v 2. etape sa uvažuje s výstavbou domu pre správcu SO 06 a garáží SO 07 – SO 11.

Stavebné objekty:

- SO 01 Rodinný dom (prestavba existujúceho objektu)
- SO 02 Rodinný dom (prestavba existujúceho objektu)
- SO 04 Rodinný dom (prestavba existujúceho objektu)
- SO 05 Rodinný dom (novostavba)
- SO 06 Dom správcu (novostavba)
- SO 07 Garáž (novostavba)
- SO 08 Garáž (novostavba)
- SO 09 Garáž (novostavba)
- SO 10 Garáž (novostavba)
- SO 11 Garáž (novostavba)

Riešené územie je dopravne prístupné z ulice Donská a to spoločným vjazdom pre dvojice garáží SO 07 a SO 08, SO 09 a SO 10. Garáž SO 11 má samostatný vjazd. Garáže sú umiestnené na severovýchodnej strane pozemku pozdĺž existujúcej prístupovej komunikácie a sú zapustené do vnútra pozemku. Spolu 5 garáží slúži pre potreby zabezpečenia nárokov statickej dopravy, pričom každá má riešené 2 parkovacie miesta. Ďalšie 2 parkovacie miesta sú zabezpečené na spevnenej ploche na pozemku - spolu bude vytvorených 12 parkovacích miest.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- | | |
|------------------------------------|--|
| - výmera záujmového územia celkom: | 16 285,86 m² |
| - zastavaná plocha spolu: | 1 384,91 m² (pôvodne 764,02 m ²) |
| o zastavaná plocha SO 01: | 217,70 m ² |
| o zastavaná plocha SO 02: | 194,40 m ² |
| o zastavaná plocha SO 04: | 154,60 m ² |
| o zastavaná plocha SO 05: | 298,40 m ² |
| o zastavaná plocha SO 06: | 83,50 m ² |

o zastavaná plocha SO 07 – SO 11:	54,60 m ²
o zastavaná plocha existujúci RD:	163,31 m ² - nie je predmetom riešenia
- podlažná plocha nadzemných podlaží spolu:	neuvedená (po prepočte 1 862,85 m²) (pôvodne 1207,95 m ²)
o podlažná plocha SO 01:	neuvedená (po prepočte 326,55 m ²)
o podlažná plocha SO 02:	neuvedená (po prepočte 291,60 m ²)
o podlažná plocha SO 04:	neuvedená (po prepočte 263,18 m ²)
o podlažná plocha SO 05:	neuvedená (po prepočte 298,4 m ²)
o podlažná plocha SO 06:	neuvedená (po prepočte 83,50 m ²)
o podlažná plocha SO 07 – SO 11:	neuvedená (po prepočte 54,60 m ²)
o podlažná plocha existujúci RD:	neuvedená (po prepočte 326,62 m ²)- nie je predmetom riešenia
- zeleň:	
na teréne spolu:	13 848,27 m² (pôvodne 14 941,68 m ²)
- spevnené plochy spolu:	1 052,68 m²
- počet bytov - návrh:	5
- počet podlaží PP/NP:	0/1-2
- počet parkovacích miest:	12

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie stavby/zmeny dokončených stavieb vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. 2470/5; 2471; 2478; 2749/1; 2480/4; 2482/1; 2482/4; 2482/5; 2483/2; 2483/3; 2483/4; 2483/6; 2483/7; 2483/8; 2485/1; 2485/4; 2485/5; 2485/6; 2485/7; 2485/8; 2485/9; 2485/10; 2485/11; 2486/1; 2486/3; 2488/5; 2489/1; 2489/2; 2489/3; 2489/5; 2489/6; 2490; 2491; 2492/1; 2492/3; 2495/4; 2495/5; 2496/3; 2496/4, k.ú. Záhorská Bystrica, ÚPN stanovuje:**

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie (časť územia), rozvojové územie, kód C (časť územia)**

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov.

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktorého časť je definovaná ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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 zložitost', 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 územia 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).

Časť záujmovej lokality je definovaná 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 **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **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 funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. 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. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
 - vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria rodinné domy a garáže ako doplnkové stavby k rodinným domom medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):
 - Riešené územie je rozdelené na časť stabilizovaného územia (SZ časť pri ulici Donská), časť rozvojového územia, kód C (v hĺbke územia) a znovu časť stabilizovaného územia (JV časť na konci riešeného územia). Vo vyhodnotení bolo územie rozdelené na časť rozvojového územia a časť stabilizovaného územia. V riešenom území je najviac intenzívne zastavaná časť stabilizovaného územia pri ulici Donská a malá časť v rámci rozvojového územia. V rámci stabilizovaného územia bola navrhovaná investičná činnosť posudzovaná vo vzťahu k súčtu výmer oboch častí stabilizovaného územia.

STABILIZOVANÉ ÚZEMIE FP 102

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh/pôvodne	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	5 179,90 m ²		
- zastavaná plocha:	982,02 m ²	IZP = 0,189/0,147	IZP_{priem} = 0,27
- podlažná plocha (NP):	1459,96 m ² *	IPP = 0,282 /0,202*	PP_{priem} = 0,36
- započítateľná zeleň:	3 605,59 m ²	KZ = 0,696/0,755	

* uvedené výmery podlažných plôch neboli správne, čo ovplyvnilo aj reálnu hodnotu IPP, hodnoty vo vyhodnotení sú uvedené po prepočte.

ROZVOJOVÉ ÚZEMIE FP 102, kód C

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	11 105,96 m ²		
- zastavaná plocha:	402,89 m ²	IZP = 0,036	IZP_{max.} = 0,22
- podlažná plocha (NP):	402,89 m ²	IPP = 0,036	IPP_{max.} = 0,6
- započítateľná zeleň:	10 242,68 m ²	KZ = 0,922	KZ_{min.} = 0,40

- **Navrhovaná výstavba a zmena dokončených stavieb situovaná v časti stabilizovaného územia nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a zohľadňuje hmotovo-priestorový a architektonický charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku objekty rešpektujú okolitú zástavbu. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku sú menšie ako priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.
- Dosahované indexy IPP a IZP s hodnotou 0,036; ktoré boli vypočítané vo vzťahu k výmere riešeného územia, nachádzajúceho sa v **časti rozvojového územia** (11 105,96 m²) považujeme za akceptovateľné (aj s ohľadom na obsah vydanéj písomnosti zo dňa 04.04.2022) napriek skutočnosti, že ÚPN stanovuje regulatívy podľa priestorového usporiadania na výmeru pozemku max. 1000 m² a to vzhľadom na veľkosť riešeného rozvojového územia, ktorého podstatná časť je ponechaná pôvodnej funkcii – zeleni záhrad a minimálnu intenzifikáciu v predmetnom území.

Uvažovaný investičný zámer/zmena dokončených stavieb **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 a so zmenou dokončených stavieb:	RODINNÉ SÍDLO KASPER
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	2470/5; 2471; 2478; 2749/1; 2480/4; 2482/1; 2482/4; 2482/5; 2483/2; 2483/3; 2483/4; 2483/6; 2483/7; 2483/8; 2485/1; 2485/4; 2485/5; 2485/6; 2485/7; 2485/8; 2485/9; 2485/10; 2485/11; 2486/1; 2486/3; 2488/5; 2489/1; 2489/2; 2489/3; 2489/5; 2489/6; 2490; 2491; 2492/1; 2492/3; 2495/4; 2495/5; 2496/3; 2496/4
v katastrálnom území:	Záhorská Bystrica
miesto stavby:	Donská 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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska architektonicko – urbanistického riešenia:

- zabezpečenie nárokov statickej dopravy je plánované v rámci 2. etapy výstavby. z uvedeného dôvodu je možné objekty rodinných domov skolaudovať až po vybudovaní oboch etáp;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

pripomienky, ktoré je potrebné zapracovať do projektovej dokumentácie predkladanej stavebnému úradu na príslušné konanie:

- upraviť koordinačnú situáciu - navrhovaný vodovod, vodomerné šachty, dažďová kanalizácia, potrubie k primárnemu vrtu a akumuláčným nádržiam sú vyznačené rovnakou modrou farbou so slabým grafickým rozlíšením; trasa dažďovej kanalizácie z jednotlivých rodinných domov nie je zreteľná (dažďovú kanalizáciu je potrebné farebne odlíšiť od vodovodného potrubia);
- dom správcu SO 06 nemá zakreslenú dažďovú kanalizáciu;
- tri návrhu odvádzania zrážkových vôd chýba odtok z akumuláčnych nádrží do vsakovacích objektov na pozemku investora; návrh doplniť do grafickej aj textovej časti projektu;
- predložiť hydrogeologický posudok s návrhom možnosti infiltrácie zrážkových vôd do podzemia;
- upozorňujeme, že verejná kanalizácia v Bratislave je preťažená a BVS,a.s., nepovoľuje pre novú výstavu odvádzanie zrážkových vôd do kanalizácie, (resp. len vo veľmi obmedzenom množstve, pri nevhodných hydrogeologických podmienkach);
- doplniť spôsob odkanalizovania prístupovej komunikácie a parkovacích plôch;
- nakoľko ide o svahovité územie, nakladanie so zrážkovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 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 tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- 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;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu nad konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami.

UPOZORNENIE:

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

Dokumentácia predkladá projekt do územia, kde nie je spracovaný spodrobňujúci územnoplánovací podklad, ktorým by sa usmerňovala investičná činnosť celoplošne. Dopravné pripojenia na Donskú ulicu sú situované vo veľmi malej vzdialenosti od seba a napájajú viaceré rozvojové pozemky, pričom nedochádza k ich vnútrorepojovacím väzbám v území. Takýto rozvoj v území považujeme v tejto lokalite už dlhodobo za nekonceptný a neekonomický, ako prejav živelného rozvoja. Pre ďalší postup sme odporúčali stanoviť koncepciu a komplexne vyštudovať územie ležiace východne od Donskej ulice, ktoré sa transformuje zo záhrad na pozemky so zástavbou rodinných domov. Zahusťovanie pôvodnej obce s historickými pozostatkami (úzke ulice bez chodníkov, neprehľadné križovatky neštandardného tvaru) nebolo preverené štúdiou a neboli vyhodnotené vplyvy zahusťovania výstavby na dopravu.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu, ktorým je v tomto prípade MČ Bratislava-Podunajské Biskupice.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia plôch; Etapizácia

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
potvrdené výkresy: Situácia plôch, Etapizácia
Magistrát ODI, RTI, OUI – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor