

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Marizil s.r.o.Budovateľská 1090/1
821 08 Bratislava

Váš list

zo dňa 11.01.2022

Naše poradové číslo

**MAGS POD 44346/2022-
77413**

Vybavuje / Linka

**Ing.arch. Katarína Záhorská 16.02.2022
+421 2 59356610**

V Bratislave

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

investor:	LeiLa s.r.o., Baštova 3, Bratislava
investičný zámer:	Obytný komplex Laurin dvor
žiadosť zo dňa:	11.01.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	R.B.B., s.r.o., Ing. arch. R. Borščová
dátum spracovania dokumentácie:	december 2021

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu obytného komplexu Laurin dvor, nachádzajúceho sa na Špaldovej ulici v Mestskej časti Bratislava - Podunajské Biskupice. Obytný komplex sa skladá zo šiestich objektov bytových domov, ktoré majú štyri nadzemné podlažia, piate podlažie ustúpené a jedno podzemné podlažie. Podzemné podlažie má funkciu garáže, ktorá je navrhovaná ako kompaktná, spájajúca objekty B - F. Objekt A je bez suterénu. Objekty B - F sú identické, objekt A, orientovaný kolmo na ostatné objekty a je navrhnutý pôdorysne kratší. Usporiadáním objektov bol vytvorený vnútroblok obytného komplexu. Všetky objekty majú jednoduchý obdĺžnikový tvar s vysunutým komunikačným jadrom. Zastrešené sú plochými strechami s výškou atiky najvyššej časti (komunikačné jadro) + 16,250 m od úrovne podlahy 1.NP ± 0,000 m. V objektoch B-F sú navrhované 1-izb. - 4-izb. byty, objekt A je navrhnutý s 1-izb. a 2-izb. bytmi. Spolu sa v obytnom komplexe navrhuje 86 bytových jednotiek. Vnútroblok pre voľnočasové aktivity sa nachádza medzi domami B, C a Špaldovou ulicou. Jeho súčasťou sú dva bazény (jeden z toho detský).

Dopravne je obytný komplex napojený jestvujúcou dopravnou prípojkou na ul. Svornosti. Statická doprava je riešená formou podzemných garáží a parkingu na teréne spolu v počte 135 pm. Podzemné garáže a parking P2, spolu v počte 122 pm sú určené pre majiteľov bytov. Parking P1, v počte 13 pm, je určený pre návštevy. Súčasťou riešenia dopravy je vytvorenie cyklistického centra (medzi domami C a D), odkiaľ je vedená cyklotrasa pozdĺž komunikácie pre automobily.

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

- výmera záujmového územia: **9 419,00 m²**
- z toho plocha v o FP 102 **7 159,00 m²**
- zastavaná plocha celkom: **1 741,63 m²**

TELEFÓN

+421 2 5935 6111

EMAILinfo@bratislava.sk**IČO**

00 603 481

ONLINEwww.bratislava.sk

bytový dom A:	301,39 m²
bytový dom B, C:	274,42 m²
bytový dom D, E, F:	275,50 m²
ostatné doplnkové objekty:	64,90 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží celkom:	7 593,27 m²
bytový dom A:	1 353,36 m²
bytový dom B, C:	1 232,41 m²
bytový dom D, E, F:	1 236,73 m²
ostatné doplnkové objekty:	64,90 m²
- zeleň celkom:	2 947,23 m²
na teréne:	2 139,71 m²
nad podzemnými konštrukciami:	807,92 m²
započítateľná zeleň:	2 382,09 m²
- spevnené plochy:	2 469,73 m²
- počet bytov	86
- počet podlaží PP/NP:	1/4+ustúpené
- počet parkovacích miest spolu:	135

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140 a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140 a 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú. Podunajské Biskupice** ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie **102**, rozvojové územie, kód **E**
ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie **1130**, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch: málopodlažná zástavba obytného územia

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 požiarňu 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.

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

územíach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Intenzita využitia územia:

Časť územia je definovaná ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie.

Ostatná časť 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 funkčnému využitiu **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód E:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy - zástavba mestského typu	0,28	0,30

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 (m^2) = $KZ \times$ rozloha funkčnej plochy (m^2).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

spôsob využitia územia:

- riešené územie, do ktorého sa navrhujú umiestniť bytové domy sa nachádza vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia č. 102; kde sú stanovené v prevládajúcej miere územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia; vo funkčnej ploche ostatná ochranná a izolačná zeleň, kde sú situované spevnené plochy, časť odstavných stojísk a zazelenený ochranný val, sú prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy vedenia technickej a dopravnej vybavenosti a prípustné v obmedzenom rozsahu odstavné stojiská.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné regulatívy určené ÚPN	intenzita využitia bilancie	intenzita využitia - záujmové územie
- výmera záujmového územia (FP 102):	7 159,00 m ²		
- zastavaná plocha:		1 741,63 m ²	IZP = 0,24
IZP_{max.} = 0,28			
- podlažná plocha (NP):	7 593,27 m ²	IPP = 1,06	IPP_{max.} = 1,1
- započítateľná zeleň:		2 382,09 m ²	KZ = 0,33
KZ_{min.} = 0,30			

Uvažovaný 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:	Obytný komplex Laurin dvor
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Špaldová 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 riešenia dopravného vybavenia:

Stanovisko

- vo vzťahu k Územnému plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov **je ponechaná dostatočná územná rezerva pre výhľadovú dopravnú stavbu** – rozšírenie cesty I/63 na 4 - pruhovú cestu (kategória MZ 21,5) vrátane vybudovania mimoúrovňového križovatky s Popradskou ul. Pre výhľadové riešenie cesty I/63 (Ul. svornosti) - včítane mimoúrovňových križovatiek - a následnú dopravnú obsluhu príslušných pozemkov evidujeme dopravno-inžiniersku štúdiu „Juhovýchodná oblasť Bratislavy“ (spracoval DIC Bratislava s. r. o., r. 2008); v jej zmysle pre dotknuté územie akceptujeme navrhnutú koncepciu riešenia dopravy t. j. riešenie mimoúrovňového prevedenia priameho smeru cesty I/63 (Ul. svornosti) a pripájanie príslušného územia na ňu miestnymi komunikáciami Špaldová a Závodná cez predĺžené súbežné úrovňové pripájacie pruhy (resp. kolektory);
- vo vzťahu k dopravnej koncepcii riešeného územia akceptujeme základný koncept dopravného riešenia prostredníctvom navrhovaného vjazdu do areálu spolu s vybudovaním vnútroareálovej účelovej cesty;
- v projektovej dokumentácii sú uvedené nekorektné a zmatečné údaje o návrhu statickej dopravy pre bytové domy. V rámci zámeru je podľa situačnej časti dokumentácie navrhnutá podzemná garáž s počtom 99 stojísk a dvoch povrchových parkovísk s počtom 33 stojísk. Čím je navrhnutých spolu 134 parkovacích miest;

Projektová dokumentácia však v sprievodnej správe deklaruje nesprávne údaje o riešení statickej dopravy. Konkrétne poukazujeme na tieto nekorektné údaje:

- „kapitola 2.5 Kapacitné údaje, kde je uvedené vybudovanie 135 parkovacích miest (97 garáž.m. + 38 park.m. na povrchu)“
- „kapitola 10.4 Bilancia statickej dopravy: Statická doprava pre objekt je navrhnutá pre zariadenia výroby. V objekte sa nachádza výroba meracích prístrojov s už známym počtom zamestnancov“. Zároveň je v danej kapitole uvedené: „Návrh predstavuje 21 parkovacích miest. Celkový nárok na statickú dopravu v zmysle STN 73 6110/Z2 možno považovať návrh za dostatočný, čím sú splnené požiadavky STN. Pre pohybovo postihnutých je vyznačené

jedno parkovacie miesto s bezbariérovým prístupom na spevnenú plochu. Prebytok parkovacích miest využije investor pre svoj objekt“. V tejto kapitole je uvedený počet stojísk 99 v podzemnej garáži a 36 povrchových parkovacích miest t.j. o jedno stojíska navyše, ktoré nie je zakreslené v dopravnom výkrese“.

Na základe zmätočných údajov z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia s projektovou dokumentáciou **súhlasíme s podmienkami:**

- investor vybuduje 135 parkovacích miest (99 v podzemnej garáži a 36 na povrchových parkoviskách). Tieto nároky vychádzajú z korektného výpočtu nárokov na statickú dopravu v zmysle platnej STN 73 6110 /Z2, ktorý je taktiež súčasťou sprievodnej správy kapitoly 10.4.;
- parkovisko P1 s počtom 12 stojísk bude určené výhradne pre návštevy, nakoľko parkovacie miesta, ktoré sú navrhované popri ceste sú ich súčasťou a nie je možné ich započítavať do nárokov na statickú dopravu (mimo tých, ktoré v zmysle výpočtu majú zostať verejné, t. j. iba 10% parkovacích miest).
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;
- doplniť infraštruktúru pre cyklistickú dopravu a podporovať rozvoj realizácie parkovania a úschovy bicyklov;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- s predloženým návrhom spôsobu riešenia vodného hospodárstva súhlasíme;
- nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby nedochádzalo k ich odtekaniu na susedné pozemky;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojískami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiahlymi stojískami;

z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru a tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy žiadame:

- verejné priestory - komunikácie, chodníky, vjazdy riešiť na jednej nivelete tak, aby bol cez územie umožnený bezbariérový pohyb pre pešiči, z hľadiska bezpečnosti využiť rozdielne materiálové riešenie;
- dopravnú obsluhu územia odporúčame riešiť zo Špaldovej ulice, ktorá by mala byť zaradená do siete verejných komunikácií – riešenie by prinieslo kvalitnejšie obytné prostredie z hľadiska navýšenia prírodných plôch zelene, čo je v súlade s adaptačnou stratégiou hl. mesta SR Bratislavy na zmenu klímy - cieľom je minimalizovať spevnené plochy potrebné pre dopravnú obsluhu území na úkor prírodných plôch zelene;
- vybavenie podzemnej garáže technickou infraštruktúrou na podporu e-mobility vrátane cyklodopravy;
- doplniť nadväznosť na cyklotrasy v okolí;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového a bezpečného pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány 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;
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatičeniu prestriedať stromami;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- 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.;
- 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;
- 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;

z hľadiska budúcich majetkovo - 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

UPOZORNENIE:

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.

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

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

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
potvrdené výkresy: situácia
Magistrát ODI, HA, OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor