



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Ing. Mirjana Hron Sikimič
SHF Development s.r.o.
Budyšínska 14188/3
831 03 Bratislava

Váš list
zo dňa **06.06.2022**

Naše poradové číslo
**MAGS POD 54502/2022-
413468**

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

V Bratislave
26.08.2022

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

investor:	SHF Development s.r.o., Budyšínska 3, Bratislava
investičný zámer:	REZIDENCIE - ul. Padlých hrdinov, k.ú. Podunajské Biskupice
žiadosť zo dňa:	06.06.2022, doplnená 28.07.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	územné rozhodnutie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	MV ARCHITECTURE s.r.o, Višňová 10, Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Mgr. art. Martin Vojta, autorizovaný architekt 1622 AA
dátum spracovania dokumentácie:	máj 2022

Dňa 15.02.2022 bola pod č. MAGS POD MAGS POD 42534/2022-74836 vydaná odpoveď/vrátenie podania na žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti: „REZIDENCIE - ul. Padlých hrdinov“ – ul. Padlých hrdinov, parc. č. 2592/3,4,5, 2593, k. ú. Podunajské Biskupice, Bratislava II, v ktorej bolo konštatované, že s umiestnením navrhovanej výstavby v predloženom rozsahu nie je možné súhlasiť, pričom bolo požadované rešpektovať zastabilizované urbanistické a architektonické hodnoty v kontexte hmotovo priestorovej kompozície sídla, zredukovať počet objektov a tým znížiť nároky na statickú dopravu (zmenšiť plochu podzemnej garáže) a zachovať prírodný charakter zadnej časti záhrady.

Dňa 06.06.2022 bola predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska. K žiadosti je priložená upravená projektová dokumentácia, zohľadňujúca požiadavky uplatnené vo vydanej písomnosti zo dňa 15.02.2022.

Aktuálne predložená projektová dokumentácia rieši výstavbu 4 rodinných domov (SO 01-A, SO 01-B, SO 01-C, SO 01-D), na pozemku situovanom v pôvodnej urbanistickej štruktúre Podunajských Biskupíc, v území s existujúcou zástavbou rodinných domov. Návrh predpokladá zbúranie jestvujúceho rodinného domu nachádzajúceho sa na pozemku. Navrhované rodinné domy (RD) budú mať výlučne obytnú funkciu. Objekt (SO 01-A) bude mať 2 nadzemné podlažia + podkrovia a zvyšné tri RD budú mať 2 nadzemné podlažia. Všetky RD budú obsahovať 3 bytové jednotky. Celkom návrh obsahuje 12 bytov, z toho 6 x 1-izbový byt, 3 x 2-izbový byt a 3 x 3-izbový byt. Súčasťou návrhu je vytvorenie nových parkovacích kapacít v podzemnej parkovacej garáži (SO-00-B) na vlastnom pozemku stavebníka v celkovom počte 15 parkovacích miest. Zo suterénu budú vedené na terén otvorené

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

schodiská, z ktorých budú cez exteriér prístupné byty v rodinných domoch. Pôdorysy RD budú jednoduchých obdĺžnikových tvarov, zastrešené budú sedlovými strechami s výškou hrebeňa +7,990 m ~ +9,83 m od úrovne podlahy prízemia ± 0,000 m.

Dopravné pripojenie je riešené z ulice Padlých hrdinov. Obojsmerný jednopruhový spoločný vjazd a výjazd má šírku 5,44 m. Parkovacie miesta v garáži budú prístupné automatickou plošinou - autovýťahom so svetelným signalizačným systémom s vyčkávacou plochou pre vyhnutie sa dvoch motorových vozidiel medzi hranou vozovky miestnej cesty a vstupom na pozemok.

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

- výmera záujmového územia:	1 043,00 m²
- zastavaná plocha spolu:	317,65 m²
o zastavaná plocha SO 01-A:	66,12 m ²
o zastavaná plocha SO 01-B:	83,84 m ²
o zastavaná plocha SO 01-C:	83,84 m ²
o zastavaná plocha SO 01-D:	83,84 m ²
- podlažná plocha nadzemných podlaží spolu:	675,37 m² (po prepočte 650,27 m ²)
o podlažná plocha SO 01-A:	190,40 m ² (po prepočte 165,30 m ²)
o podlažná plocha SO 01-B:	161,88 m ²
o podlažná plocha SO 01-C:	161,79 m ²
o podlažná plocha SO 01-D:	161,30 m ²
- zeleň:	
na teréne:	358,00 m²
nad podzemnými konštrukciami:	200,00 m² (hr. 0,5 m *0,3)
započítateľná zeleň:	418,00 m²
- spevnené plochy:	167,35 m²
- počet bytov:	12
- počet podlaží PP/NP:	1/2 (B,C,D), 1/2+podkrovia (A)
- počet parkovacích miest:	15

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 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. 2592/3,4,5, 2593, k.ú. Podunajské Biskupice**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

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:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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 zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne 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 území 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).

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 medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	1043,00 m ²		
- zastavaná plocha:	317,65 m ²	IZP = 0,304	IZP_{priem} = 0,30
- podlažná plocha (NP):	650,27 m ² *	IPP = 0,623 *	IPP_{priem} = 0,64
- započítateľná zeleň:	418,00 m ²	KZ = 0,40	

* podlažná plocha pri objekte SO 01 – A nebola vypočítaná správne, čo ovplyvnilo celkovú podlažnú plochu ako aj hodnotu IPP, hodnoty vo vyhodnotení sú uvedené po prepočte.

- **Navrhovaná výstavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a zohľadňuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku objekt rešpektuje okolitú zástavbu. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku sú porovnateľné s priemernými ukazovateľmi intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

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:	REZIDENCIE - ul. Padlých hrdinov
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	2592/3,4,5, 2593
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	ulica Padlých hrdinov

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovaných hodnôt IZP a IPP vo vzťahu k záujmovému pozemku za max. prípustný v stabilizovanom území;
- objekt parkovacej garáže (SO-00-B) bude skolaudovaný ako samostatný stavebný objekt, ktorý nebude prevádzkovo prepojený s objektami rodinných domov SO 01-A – SO 01-D;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie žiadame doplniť fungovanie cestnej svetelnej signalizácie autovýťahu;
- vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility za účelom preferencie chodcov súhlasíme s návrhom riešenia vjazdu cez nábehový obrubník a s bezbariérovou úpravou jestvujúceho chodníka, t.j. plocha vjazdu do areálu bude realizovaná v rovnakej nivelete ako chodník a celková dĺžka nábehových obrubníkov bude maximálne 6 metrov;

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

pripomienky, ktoré je potrebné zapracovať do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie:

- vyspádovanie spevnených plôch musí byť zabezpečené tak, aby zrážkové vody neodtekali na susedné pozemky;
- umiestnenie vsakovacieho objektu musí byť navrhnuté min. 1,5 m od hranice susedného pozemku;

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 v ďalšom stupni dokumentácie 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:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho 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, M 1:300; Pôdorys 1.pp, 1np; M 1:200,
Rezy priečne, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
potvrdené výkresy: Situácia, M 1:300; Pôdorys 1.pp, 1np; M 1:200,
Rezy priečne, M 1:200
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor