



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. Jozef Kavulič

RED_constructor s r o.

Pribišova 47

841 05 Bratislava

Váš list
zo dňa 27.10.2022

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 43204/2023-
31773**

Vybavuje / Linka
**Ing.arch. Katarína Záhorská
+421 904 587 577**

V Bratislave
10.02.2023

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

investor:	RED_constructor s. r. o., Pribišova 47, Bratislava
investičný zámer:	Bytový dom s polyfunkciou, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava
žiadosť zo dňa:	27.10.2022, doplnená 09.02.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. Jozef Kavulič autorizovaný stavebný inžinier 2483 A1
dátum spracovania dokumentácie:	10/2022

Dňa 19.05.2021 bol pod č. MAGS POD 52208/21-348043 vydaný list - vrátenie podania k žiadosti o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti: „BYTOVÝ DOM S POLYFUNKCIOU“, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava II, vzhľadom na neúplnosť podania.

Dňa 03.09.2021 bol pod č. MAGS POD 54261/21-426838 opäť vydaný list - vrátenie podania k žiadosti o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti: „BYTOVÝ DOM S POLYFUNKCIOU“, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava II, kde bolo konštatované, že so zámerom v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie nie je možné súhlasiť a požadujeme jej dopracovanie v zmysle uvedených pripomienok.

Dňa 25.05.2022 bol pod č. MAGS POD 41958/2022-70069 znovu vydaný list - vrátenie podania k žiadosti o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti: „BYTOVÝ DOM S POLYFUNKCIOU“, 2914/115, 468/3, 469/1, 472/3, 467/5, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava II, vzhľadom na nedoplnenie prepracovanej projektovej dokumentácie v zmysle požadovaných pripomienok, ktoré boli uplatnené v procese posudzovania.

Dňa 27.10.2022 bola predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru: „Bytový dom s polyfunkciou“, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava. K žiadosti je priložená upravená projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie, ktorá rešpektuje pripomienky v zmysle posúdenia predošlých žiadostí – redukovanie hmoty objektu, zníženie indexu podlažných plôch IPP a odsadenie objektu od susedného pozemku.

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu s polyfunkciou situovaného na rázcestí ulice Pri trati a Vinohradnícka, v mestskej časti Podunajské Biskupice. Navrhovaný objekt je riešený ako päť podlažný, s jedným podzemným podlažím, tromi plnými nadzemnými podlažiami a jedným ustúpeným podlažím. Z hľadiska funkčného členenia

riešeného objektu bytového domu budú priestory 1.PP vyčlenené pre účely garážových státí, priestory 1.NP sú určené pre občiansku vybavenosť, vrátane zázemia, na 2. a 3.NP sú navrhované byty, v celkovom počte 8 b.j. a na 4.NP – ustúpenom, sa nachádzajú priestory určené pre administratívne účely, správu a riadenia. Objekt má členitý pôdorys a s celkovými rozmermi 29,69 x 40,98 m, je zastrešený plochou strechou s výškou atiky + 14,400 m nad úrovňou podlahy 1.NP ± 0,000 m.

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

- výmera záujmového územia:	1796,95 m² (pôvodné riešenie 1 994,01 m ²)
- zastavaná plocha:	735,80 m² (pôvodné riešenie 870,69 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	2338,96 m² (pôvodné riešenie 3085,44 m ²)
podlažná plocha bytovej funkcie:	1471,60 m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	940,12 m ² (po prepočte 867,36 m ²)
- zeleň na teréne:	339,47 m² (pôvodné riešenie 203,96 m ²)
- spevnené plochy:	721,68 m²
- počet bytov:	8
- počet podlaží PP/NP:	1/3 + ustúpené
- počet parkovacích miest spolu:	32

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Projektová dokumentácia bola dopracovaná v zmysle pripomienok uplatnených v stanovisku zo dňa 18.06.2021, pričom boli doplnené stavebné objekty:

SO_02.1 – Spevnené plochy v riešenom území - Spevnené plochy riešeného objektu – chodníky, príjazdová cesta k obojsmernému vjazdu do 1.PP pre motorové vozidlá z Ulice Vinohradnícka, rozšírenie existujúceho chodníka na 1,5 metra z juhovýchodnej strany objektu, dopravné značenie pre parkovanie a priechod pre peších v riešenom území (výkres 1H - pešia doprava-návrh).

SO_02.2 – Spevnené plochy mimo riešeného územia + dopravné značenie - Spevnené plochy mimo riešeného územia - chodník pre peších popri zelenému ostrovčeku, vyvýšené BUS nástupište pre chodcov, priechody pre chodcov. Rozšírenie chodníka z juhozápadnej strany objektu na 2 metre + dopravné značenia (výkres 1H – pešia doprava -návrh).

Aktuálny návrh rieši dopravný prístup do areálu cez existujúce parkovisko na Vinohradníckej ulici, vjazd do podzemnej garáži je taktiež dopravne pripojený na Vinohradnícku ulicu samostatným vjazdom/výjazdom. Zabezpečenie statickej dopravy je riešené v celkovom počte 32 parkovacích miest, z toho 18 státí je situovaných v podzemnom podlaží budovy bytového domu s polyfunkciou a 14 státí na priľahlých exteriérových plochách riešenej budovy. Okrem navrhovaných parkovacích miest ostane na pôvodnej spevnenej ploche k dispozícii 12 pôvodných státí.

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 parc. č. 2914/115, xxxxx, xxxxx, xxxxx, 467/5** (časti parciel), **k.ú. Podunajské Biskupice**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a 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, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, 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, ktoré je definované 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 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: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, patria bytové domy s integrovanou občianskou vybavenosťou (OV), medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu, OV patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy; návrh pojednáva o bytovom dome s polyfunkciou, s 1PP a 4NP (kde 4. NP je ustúpené);

podiel funkcií vo funkčnej ploche 501:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	5382,20 m ²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	1471,60 m ²	26,98%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	3910,60 m ²	73,02%	min. 70%

- Navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer bytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 26,98 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30 % v riešenom území rešpektovaný.

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

- Dotknuté pozemky sú súčasťou stabilizovaného územia, v rámci ktorého ÚPN *predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb. Ich posudzovanie sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Vo vonkajšom meste je v dotváraní území 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.*

- Investičný zámer je navrhovaný v území, ktorého zástavba je nesúrodá. Riešené územie je súčasťou vonkajšieho mesta, s predpokladom na intenzifikáciu s cieľom dotvorenia existujúcej zástavby a vytvorenia moderného mestského prostredia s bývaním, doplnených o verejne prístupnú občiansku vybavenosť a plochy zelene. Predmetná funkčná plocha sa nachádza v oblasti, v ktorej sú v zmysle ÚPN stanovené rôzne funkcie s odlišným funkčným využitím a existujúcu zástavbu predmetnej funkčnej plochy tvoria iba 3 objekty – dvoj a štvorpodlažná budova a prízemný objekt.

- **ÚPN, záväzná časť C.2. Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok pre využitie jednotlivých plôch a intenzitu ich využitia, určenie regulácie využitia jednotlivých plôch, kap. 2.2. Regulácia využitia jednotlivých plôch, 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch:**

Za základné charakteristiky zhodnotenia územia je potrebné považovať:

- *spôsob využitia územia, t.j. funkčné využitie,*
- *intenzitu (mieru) využitia územia.*

Intenzita využitia územia je miera exploatácie funkčných plôch zástavbou, vyjadrená množstvom zástavby na jednotku funkčnej plochy. Vyjadrená je ukazovateľmi intenzity využitia územia (index podlažných plôch, index zastavaných plôch).

Za doplňujúce charakteristiky intenzity využitia územia treba uvažovať index objemového zaťaženia všetkých funkčných plôch v posudzovanom území, hustotu zamestnanosti a hustotu bytov.

- Z uvedených dôvodov **je predložený investičný zámer hodnotený v širšom urbánom kontexte** so zohľadnením zástavby územia susediacej funkčnej plochy s transformáciou. Susediaca funkčná plocha v uličnej zástavbe ulice Pri trati a Staromlynskej ulice, ktorá je charakterovo príbuzná štruktúrou zástavby a je rovnako územím občianskej vybavenosti, má porovnateľnú reguláciu a funkčné využitie ako riešené územie.

- Časť SO 02.1 – Spevnené plochy v riešenom území – **iba chodníky, ktoré sú súčasťou miestnych ciest**
- SO 02.2 – Spevnené plochy mimo riešeného územia.

Vydanie stavebného povolenia k stavbe „Bytový dom s polyfunkciou“ je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva ku SO, ktoré sú dopravnými stavbami alebo stavebnými objektmi podmieňujúce investície k stavbe „Bytový dom s polyfunkciou“, s hlavným mestom.

Vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Bytový dom s polyfunkciou“ je podmienené realizáciou:

- Časť SO 02.1 – Spevnené plochy v riešenom území – **iba chodníky, ktoré sú súčasťou miestnych ciest**
- SO 02.2 – Spevnené plochy mimo riešeného územia.

z hľadiska tvorby verejného priestoru uvádzame:

- vo väzbe na prebiehajúcu zmenu klímy a záväznú časť ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy odporúčame redukovať spevnené plochy na záujmových pozemkoch napr. znížením nadlimitného povrchového parkovania – potreba parkovacích miest pre zámer je 28, celkový počet navrhovaných státí je 32;
- vítame revitalizáciu všetkých spevnených plôch v území, v celej ploche žiadame použitie povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- pri vstupoch do prevádzok v parteri ako aj do samotného objektu zohľadniť plochu pre cyklistickú infraštruktúru – odstavňé plochy a úschovu bicyklov;
- garáž z hľadiska udržateľného energetického riešenia odporúčame prirodzene odvetrať na viacerých miestach (mitigačné opatrenia na znižovanie dopadu zmeny klímy), doplniť vybavenie technickou infraštruktúrou na podporu e-mobility vrátane infraštruktúry pre cyklopravu;
- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov dodržať súčasnú niveletu chodníka, nájzdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujem na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislava 2020);

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:

- doplniť výkres sadových úprav s dôrazom na zvýšenie podielu plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizovať fasády, prípadne ich časti ako vegetačné, alt. zvoliť svetlé materiály a farby.

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;

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.

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: Koordinačná situácia, M 1:500

Dopravné riešenie – navrhovaný stav, M 1:500

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:500

Dopravné riešenie – navrhovaný stav, M 1:500

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.

hlavný architekt