



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

**Franišek Debnar**

ENGICON, s.r.o.

Levandul'ová 23

90043 Kalinkovo

Váš list  
zo dňa **08.11.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 63384/2022-  
543752**

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

V Bratislave  
**16.12.2022**

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

investor:	<b>TBB PROJECT ONE s. r. o., Palackého 6403, Trenčín</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčná obytná zóna Podkerepušky, k.ú. Záhorská Bystrica, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>08.11.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>VM PROJEKT, s.r.o., Bojnická 3, Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Vladimír Mihálik autorizovaný stavebný inžinier 5308 A1; Ing. arch. Pavol Vadkerti autorizovaný architekt 2023 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2022</b>

K investičnému zámeru: „Polyfunkčná obytná zóna Podkerepušky“ bolo dňa 24.02.2022 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS POD 43261/2022-86093. Posudzovaná bola architektonicko-urbanistická štúdia s dátumom spracovania 12/2021, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. arch. Pavol Vadkerti, autorizovaný architekt 2023 AA. V stanovisku hlavné mesto konštatovalo, že investičný zámer nie je v zmysle predloženej urbanisticko-architektonickej štúdie v súlade so všetkými záväznými regulatívmi a bude s ním možné súhlasiť za predpokladu akceptovania a zapracovania vyššie uvedených požiadaviek do ďalšieho stupňa projektovej prípravy stavby (do dokumentácie pre územné rozhodnutie).

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 24.02.2022.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** vybudovanie polyfunkčnej obytnej zóny Podkerepušky, ktorá predstavuje objekty: 2 x BYTOVÝ DOM – polyfunkčný: SO.01 I – B I – A, SO.02 II – B II – A a 2 x ubytovacie zariadenie cestovného ruchu SO.03 I-C (UZCR,) SO.04 II – C (UZCR), riešené spolu s inžinierskymi sieťami. Územie navrhovanej investičnej bytovej výstavby sa nachádza v južnej rozvojovej časti Záhorskej Bystrice, ohraničenej záhradkárskou oblasťou Podkerepušky z východnej strany a cestou I. triedy I/2 – Hodonínska zo západnej strany. Ide o územie bývalých ovocných sádov, ktoré je momentálne nevyužívané.

**Objekt BYTOVÉHO DOMU s polyfunkciou SO.01 I-A I – B** má 1 podzemné podlažie, 4 nadzemné podlažia a 5. podlažie ustúpené. Na 1. NP sa v časti nachádza občianska

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

vybavenosť a ostatná časť podlažia a 2. – 5.NP sú určené pre byty. Objekt má jednoduchý tvar obdĺžnika s celkovými rozmermi 51,60 x 19,35 m, je zastrešený plochou strechou s výškou atiky + 17,250 m od úrovne podlahy 1.NP ± 0,000 m.

**Objekt ubytovacieho zariadenia cestovného ruchu s polyfunkciou SO.03 Garni hotel I - C** má 1 podzemné podlažie, 3 nadzemné podlažia a 4. podlažie uskočené. Objekt má jednoduchý tvar obdĺžnika s celkovými rozmermi 19,35 x 18,10 m, je zastrešený plochou strechou s výškou atiky + 14,050 m od úrovne podlahy 1.NP ± 0,000 m.

Objekt BYTOVÉHO DOMU s polyfunkciou SO.01 I-A I - B a SO.03 ubytovacie zariadenie cestovného ruchu – Garni hotel I -C sú prepojené podzemným podlažím.

**Objekt BYTOVÉHO DOMU s polyfunkciou SO.02 II-A II – B** má 1 podzemné podlažie, 4 nadzemné podlažia a 5. podlažie ustúpené. Na 1. NP sa v časti nachádza občianska vybavenosť a ostatná časť podlažia a 2. – 5.NP sú určené pre byty. Objekt má jednoduchý tvar obdĺžnika s celkovými rozmermi 45,60 x 19,35 m, je zastrešený plochou strechou s výškou atiky + 17,250 m od úrovne podlahy 1.NP ± 0,000 m.

**Objekt ubytovacieho zariadenia cestovného ruchu s polyfunkciou SO.04 Garni hotel II - C** má 1 podzemné podlažie, 3 nadzemné podlažia a 4. podlažie uskočené. Objekt má jednoduchý tvar obdĺžnika s celkovými rozmermi 19,35 x 18,10 m, je zastrešený plochou strechou s výškou atiky + 14,050 m od úrovne podlahy 1.NP ± 0,000 m.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; porovnávané sú s urbanisticko – architektonickou štúdiou, ku ktorej bolo dňa 24.02.2022 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru/UAŠ):

- <b>výmera záujmového územia:</b>	<b>10 445,00 m<sup>2</sup></b> (UAŠ 10 245,00 m <sup>2</sup> )
- <b>zastavaná plocha spolu:</b>	<b>2666,40 m<sup>2</sup></b> (UAŠ 2 622,00 m <sup>2</sup> )
o zastavaná plocha SO.01	998,50 m <sup>2</sup>
o zastavaná plocha SO.02	882,40 m <sup>2</sup>
o zastavaná plocha SO.03	350,25 m <sup>2</sup>
o zastavaná plocha SO.04	350,25 m <sup>2</sup>
o zastavaná plocha SO.05.01	35,00 m <sup>2</sup>
o zastavaná plocha SO.05.02	35,00 m <sup>2</sup>
o zastavaná plocha SO.20	15,00 m <sup>2</sup>
- <b>podlažná plocha NP celkom:</b>	<b>10 337,50 m<sup>2</sup></b> (UAŠ 10 344,00 m <sup>2</sup> )
<b>podlažná plocha bytovej funkcie:</b>	<b>7 147,30 m<sup>2</sup></b> (UAŠ 7 240,00 m <sup>2</sup> )
<b>podlažná plocha nebytovej funkcie:</b>	<b>3 190,20 m<sup>2</sup></b> (UAŠ 3 104,00 m <sup>2</sup> )
o podlažná plocha NP SO.01	4 099,80 m <sup>2</sup>
<i>podlažná plocha bytovej funkcie:</i>	<i>3 721,30 m<sup>2</sup></i>
<i>podlažná plocha nebytovej funkcie:</i>	<i>378,50 m<sup>2</sup></i>
o podlažná plocha NP SO.02	3 691,50 m <sup>2</sup>
<i>podlažná plocha bytovej funkcie</i>	<i>3 426,00 m<sup>2</sup></i>
<i>podlažná plocha nebytovej funkcie</i>	<i>265,50 m<sup>2</sup></i>
o podlažná plocha NP SO.03	1 230,60 m <sup>2</sup>
<i>podlažná plocha bytovej funkcie</i>	<i>0,00 m<sup>2</sup></i>
<i>podlažná plocha nebytovej funkcie</i>	<i>1 230,60 m<sup>2</sup></i>
o podlažná plocha NP SO.04	1 230,60 m <sup>2</sup>
<i>podlažná plocha bytovej funkcie</i>	<i>0,00 m<sup>2</sup></i>
<i>podlažná plocha nebytovej funkcie</i>	<i>1 230,60 m<sup>2</sup></i>
- <b>zeleň:</b>	
na teréne celkom:	<b>3 432,00 m<sup>2</sup></b>
nad podzemnými konštrukciami:	<b>357,10 m<sup>2</sup></b> (hr. sub. nad 0,5 m)
započítateľná zeleň:	<b>3 790,00 m<sup>2</sup></b> (po prepočte 3539,13 m <sup>2</sup> )
- <b>spevnené plochy celkom:</b>	<b>3 155,60 m<sup>2</sup></b> (UAŠ 3120,00 m <sup>2</sup> )
- <b>počet bytov spolu:</b>	<b>72</b> (UAŠ 74)

- počet hotelových izieb spolu:	50 (UAŠ 61)
- počet podlaží PP/NP (BD):	1/4 + ustúpené podlažie
- počet podlaží PP/NP (UZCR):	1/4
- počet parkovacích miest spolu:	167 ( UAŠ 176)

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Projektová dokumentácia rešpektuje komunikačnú sieť, ktorá bola navrhnutá v rámci prípravy územia „Obytná zóna rodinných domov Podkerepušky, Príprava územia – vonkajšie inžinierske siete“. Objekty v JZ sektore budú dopravne prístupné cez existujúce, resp. doplnené vjazdy priamo z existujúcej komunikácie (VETVA „C“) a objekty v SV sektore budú dopravne prístupné po novonavrhovanej účelovej komunikácii na SZ obvode územia, ktorá je koordinovane riešená ako spoločná aj pre ďalšie plánované investičné zámery v SZ susedstve. Statická doprava je zabezpečená v počte 167 parkovacích miest, z toho 94 stojísk v podzemných garážach a 45 stojísk na povrchových spevnených plochách a 28 je vybudovaných v rámci predchádzajúcej prípravy územia.

**Dopravno – kapacitné posúdenie (DKP):**

Predkladané DKP sa zaoberá aktuálne platným posúdením časti riešeného územia pre investičný zámer Polyfunkčnej obytnej zóny Podkerepušky a jej vplyvu na existujúce križovatky na ceste I/2 Hodonínska a nadväzuje na celkovú koncepciu riešeného územia. Zaoberá sa posúdením dopravného napojenia zámeru Polyfunkčnej obytnej zóny Podkerepušky a cieľového stavu zóny Podkerepušky.

V okolí cesty I/2 Hodonínska v úseku medzi MČ Bratislava – Lamač a MČ Bratislava – Záhorská Bystrica je naplánovaných viacero investícií s rôznymi horizontmi výstavby, pričom v minulosti bola vypracovaná štúdia, na základe ktorej by cesta I/2 po istom výhľadovom prifažení mala byť rozšírená na štvorpruhovú komunikáciu. V súčasnosti je cesta I/2 riešená ako dvojpruhová a intenzity dopravy na nej sa postupne približujú k jej kapacitným možnostiam. Na rozdiel od predpokladaných vstupov a výstupov štúdie, v skutočnosti nedochádza k takej intenzívnej urbanizácii predmetného územia a investície, ktoré boli naplánované, realizujú sa v menšej miere alebo sa dočasne pozastavili úplne.

Cieľom posúdenia je preukázať dostatočnú kapacitu križovatiek na celé výhľadové obdobie a v prípade, že bude v niektorej križovatke zistený kapacitný deficit, navrhnúť opatrenia na zvýšenie kapacity križovatky. Predkladané dopravno-kapacitné posúdenie pracovalo s údajmi o rozvoji územia známymi k termínu 06/2022, ktoré boli použité pre dopravnú prognózu, následne pre spracovanie smerovania dopravy v dimenzačnej špičkovej rannej a popoludňajšej hodine. Kapacitné posúdenie je vypracované pre križovatky:

4.1 Hodonínska – krematórium

4.2 Hodonínska – záhr. osada (– predĺženie Eisnerova)

4.3 Hodonínska – Podkerepušky/Orešiankova

4.4 Hodonínska – Bratislavská

Posúdenie križovatiek je riešené postupne pre jednotlivé roky a stav cestnej infraštruktúry. V roku 2025 posúdenie uvažuje s cestou I/2 v jej súčasnom usporiadaní – dvojpruhovou. V roku 2035 je zohľadnené výhľadové rozšírenie cesty I/2 na štvorpruh. V prípade rozšírenia je križovatka Hodonínska – Podkerepušky uvažovaná iba ako pravo-pravé odbočenie.

V posúdení je vyhodnotené napojenie Polyfunkčnej obytnej zóny Podkerepušky v širšom rozsahu na nadradený komunikačný systém a rovnako aj vplyv ďalších investícií a rozvoja dopravnej infraštruktúry v širšom zázemí. V dopravnej prognóze bol uvažovaný najnepriaznivejší scenár vývoja a to skutočnosť, že dynamická doprava vygenerovaná investíciou bude v území celkom nová, pridaná k doprave základnej. Dokumentácia predkladá dopravnú prognózu v dvoch časových horizontoch rokov 2025 a 2035.

**Výsledky posúdenia podľa platných STN a TP dokladujú, že napojenie investície a najviac dotknuté križovatky kapacitne vyhovujú predpokladaným nárokom dopravy.**

**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. reg. C KN: 3868/8, 3868/177, 3868/180, 3868/396, 3868/397, 3868/398, 3868/422; reg. E KN: 6606, 6607/1, 6607/2, 6608, 6609, 6612/1, 6612/2, 6613, 6614, 6615, k.ú. Záhorská Bystrica**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, kód funkcie **501, rozvojové územie**, kód regulácie **E** (podstatná časť riešeného územia)

**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: 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, zeleň líniovú a plošnú, 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: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

**Nepripustné:**

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

- **OBYTNÉ ÚZEMIA málopodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie **102, rozvojové územie**, kód regulácie **C**

**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.

- ÚZEMIA PRÍRODNEJ ZELENE: **Funkčné využitie územia: krajinná zeleň**, kód funkcie **1002**, **stabilizované územie**

#### **Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia vegetácie predovšetkým v poľnohospodárskej krajine slúžiace na rozčlenenie veľkých plôch poľnohospodárskej pôdy, ako ochrana pred vetrom, sprievodná zeleň vodných tokov a ciest v krajine.

#### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

#### **Prevládajúce:**

Krajinná vegetácia plniaca krajínotvorné a ekostabilizačné funkcie.

#### **Prípustné:**

V území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú (stromoradia, remízky).

#### **Prípustné v obmedzenom rozsahu:**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia pre vedecko – výskumné účely, pobytové lúky, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

#### **Nepripustné:**

Nepripustné je umiestňovať najmä: všetky formy bývania, všetky druhy zariadení obchodu, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, všetky druhy zariadení kultúry a cirkví, administratívy, školstva, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, zariadenia výroby priemyselnej a poľnohospodárskej, zariadenia služieb, skladového hospodárstva, stavebníctva, areálové a kryté zariadenia športu, zariadenia odpadového hospodárstva, diaľničné odpočívadlá, ČSPH, parkinggaráže, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

### Intenzita využitia územia:

Malá časť riešeného územia je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie** (FP 1002). Podstatná časť riešeného územia je definované ako **rozvojové územie** (FP 501 a malá časť FP 102).

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**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,37	0,20
					0,28	0,25
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD – pozemok 480 – 600 m <sup>2</sup>	0,25	0,40
				RD – pozemok 600 – 1000 m <sup>2</sup>	0,23	0,40
				RD – pozemok nad 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,60

#### 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<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).*

### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

#### - z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnej ploche zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, sú prevládajúcim spôsobom využitia polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti, pričom ubytovacie zariadenia cestovného ruchu sú v danej funkčnej ploche prípustné;

podiel funkcií v rámci funkčnej plochy 501 E:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo FP 501 návrh/UAŠ	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	10 667,00 m <sup>2</sup>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	7 427,00 m <sup>2</sup>	69,63%/69,99%	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	3 240,00 m <sup>2</sup>	30,37%/30,01%	min. 30%

- 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 celej funkčnej plochy 69,63%, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 70 % v riešenom území rešpektovaný.

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

- Riešené územie sa nachádza vo viacerých funkčných plochách. V rámci posudzovania je stavba vyhodnotená jednotlivo v dotknutých funkčných plochách. V riešenom území je zastavaná časť rozvojového územia vo funkčnej ploche č. 501. Vo funkčnej ploche č. 102 sa nachádzajú spevnené plochy – komunikácie a zeleň a vo funkčnej ploche č. 1002 sa nachádzajú spevnené plochy - chodníky pre peších, táto plocha je prioritne určená pre zeleň.

#### ROZVOJOVÉ ÚZEMIE FP 501 E

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh/UAŠ</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>9 591,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>2 666,40</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,278/278</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,28</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>10 337,50</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 1,078/1,099</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 1,1</b>
- započítateľná zeleň:	<b>2 810,90</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,272/0,365</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,25</b>

- Navrhovaná stavba **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód E.

#### ROZVOJOVÉ ÚZEMIE FP 102 B (malá časť riešeného územia)

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>495,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>0,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,00</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,25</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>0,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,00</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,4</b>
- započítateľná zeleň:	<b>323,00</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,652</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,40</b>

#### STABILIZOVANÉ ÚZEMIE FP 1002 (malá časť riešeného územia)

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>
- výmera záujmového územia:	<b>359,00</b> m <sup>2</sup>	
- zastavaná plocha:	<b>0,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,00</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>0,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,00</b>
- započítateľná zeleň:	<b>299,00</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,833</b>

- V časti riešeného územia nachádzajúcej sa vo FP 102 a FP 1002 sa nachádzajú iba spevnené plochy a zeleň. Vyhodnotený koeficient zelene dodržiava jeho **záväzný regulatív definovaný v ÚPN** pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia vybavenosti, kód funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód B a pre funkčné využitie územia: krajinná zeleň, kód funkcie 1002, stabilizované územie.

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:	<b>Polyfunkčná obytná zóna Podkerepušky</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>Reg. C KN: 3868/8, 3868/177, 3868/180, 3868/396, 3868/397, 3868/398, 3868/422; reg. E KN: 6606, 6607/1, 6607/2, 6608, 6609, 6612/1, 6612/2, 6613, 6614, 6615</b>
v katastrálnom území:	<b>Záhorská Bystrica</b>
miesto stavby:	<b>lokalita Podkerepušky</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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:**

- objekty **SO.03 Garni hotel I - C (UZCR)** s objekt **SO.04 Garni hotel II - C (UZCR)** musia byť skolaudované a zapísané do katastra ako nebytové. V prípade akýchkoľvek zmien požadujeme dodržať podmienku v bode „z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania“;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- projektová dokumentácia rešpektuje komunikačnú sieť, ktorá bola navrhnutá v rámci prípravy územia „Obytná zóna rodinných domov Podkerepušky, Príprava územia – vonkajšie inžinierske siete“. Naďalej upozorňujeme vzhľadom na spracované DKP v území na nasledovné:

Predložené dopravnokapacitné posúdenie, vypracované s údajmi o rozvoji územia k termínu 06/2022 akceptujeme. Navrhnuté dopravné pripojenie na existujúcu Hodonínsku cestu (cesta I/2) s možnosťou vykonania všetkých odbočovacích manévrov zabezpečených prostredníctvom odbočovacích a pripájacích pruhov bude dočasné, do doby rozšírenia komunikácie na 4-pruhovú v zmysle spracovanej technickej štúdie Cesta I/2 Lamač – Záhorská Bystrica (rozšírenie na 4-pruh).

Výhľadové riešenie ostane len pravým odbočením a pravým pripojením zóny v predmetnej križovatke. Ľavé odbočenia budú realizované prostredníctvom susedných križovatiek: plánovaná križovatka I/2 – Eisnerova a križovatka I/2 – Dievčí hrádok v zmysle spracovanej technickej štúdie Cesta I/2 Lamač – Záhorská Bystrica (rozšírenie na 4-pruh) resp. križovatka Hodonínska (cesta I/2) – Bratislavská (pri Markíze).

- v rámci projektovej dokumentácie boli preukázané dopravné väzby, riešenie dopravného pripojenia stavby - technické parametre a funkčné triedy ciest sú navrhnuté v súlade s príslušnými platnými STN, šírkové usporiadanie ciest s náležitým kótovaním. nevyhnutné stavebné úpravy prístupových ciest sú riešené ako súčasť stavby. Riešenie peších ťahov je navrhnuté v prepojení na jestvujúce chodníky a následne na zastávky MHD;
- riešenie statickej dopravy navrhuje počet stojísk v dostatočnej kapacite v zmysle platnej STN 73 6110/Z2. Návrh rozmiestnenia parkovacích miest popri jestvujúcej vetve „C“ **v počte 18 stojísk zostane verejne prístupných.** Vzhľadom na zvyšujúci sa dopyt po vozidlách s elektropohonom **odporúčame** navrhnuť stojiská pre nabíjanie osobných vozidiel na elektropohon a miesto pre nabíjanie bicyklov na elektrický pohon.



- naďalej trváme na podmienke umiestnenia parkovania bicyklov formou moderných krytých pouličných cyklistických státí pre návštevníkov v bezprostrednej blízkosti vchodov do objektov s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojan obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085 s navádzaním piktokoridorom od príľahlej cyklotrasy;
- vzhľadom na skutočnosť, že navrhovaná účelová cesta bude obsluhovať aj susedný zámer a do výhľadu je možné jej zokruhovanie severnou časťou územia požadujeme, aby navrhovaná cesta bola zadefinovaná v rámci územného rozhodnutia ako verejná účelová cesta;
- vzhľadom na už vybudovanú cestnú sieť v rámci územia „Podkerepušky“ vrátane vetvy „C“ s parkovacími miestami, ktoré neboli odovzdané do majetku hl. mesta po dobudovaní stavby „Obytná zóna rodinných domov Podkerepušky, Príprava územia – vonkajšie inžinierske siete“, pričom boli navrhnuté v rámci projektovej dokumentácie ako miestne cesty, **požadujeme, aby investor stavby „Polyfunkčná obytná zóna Podkerepušky“ odovzdal cestu s označením vetva „C“ spolu s parkovacími miestami popri tejto ceste do majetku hl. mesta na základe Zmluvy/Dohody o prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom to najneskôr pred vydaním kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Polyfunkčná obytná zóna Podkerepušky“.**

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

S predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- pri výpočte bilancii dažďových vôd bola použitá neaktuálna hodnota návrhového dažďa. Hydrotechnické výpočty je potrebné upraviť a nadimenzovať potrebný akumulčný objem retenčnej nádrže v m<sup>3</sup> s aktuálnymi hodnotami;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 50-ročnú návrhovú privalovú zrážku  $p=0,02$ , trvajúcu 120 min., s intenzitou  $i=80,6$  l.s-1.ha-1 a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii  $k=1$ , aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre privalovú zrážku. Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ.

Citácia: „Aktualizácia požiadaviek pri nakladaní s dažďovými vodami na území mesta Bratislava: 1. Pre povodie Mláky: Záhorská Bystrica, D.N. Ves, Dúbravka, Lamač Budovať retenčný objem na 50 - ročnú návrhovú privalovú zrážku  $p=0,02$ ,  $t=120$  min.,  $q=80,6$  l.s<sup>^</sup>.ha<sup>^</sup>1,  $K=1$ , povolený priebežný odtok do recipientov na úrovni 5% z návrhovej zrážky.“

- vzhľadom na skutočnosť, že odvedenie zrážkových vôd je navrhnuté do vodného toku Dievčí potok, ktoré sa pripojením polyfunkčnej obytnej zóny zvýšia, je potrebné požiadať o stanovisko k projektu správcu toku SVP, š.p.;
- doplniť hydrotechnický výpočet množstva zrážkových vôd, ktoré bude potrebné v ORL predčistiť a doplniť návrh potrebnej kapacity ORL.

#### **z hľadiska tvorby verejných priestorov:**

- parkovacie miesta riešiť typom „zeleného parkoviska“, t.j. napr. vegetačnou dlažbou, kombináciou pevného podkladu s vegetačnou dlažbou, prestriedať výsadbou stromov a zelene, exponované miesta chrániť pred prehrievaním vegetačnou pergolou, vegetačnými stenami a pod.;
- stavebné pozemky od sklonu 7% riešiť terasovito:
  - pre lepšiu využiteľnosť;
  - pre zachytávanie dažďových vôd, ako protierózne opatrenie;
  - v záujme poskytnutia úkrytov pre chránené druhy rastlín a živočíchov;

- ponechať územnú rezervu na budúce prepojenie pozemku z obslužnej komunikácie - z navrhovanej komunikačnej vetvy zabezpečiť prístup pre dopravnú obsluhu pre všetky pozemky v riešenom území (aj poz. č. 3868/181 vo vlastníctve HM SR Bratislavy);
- všetky pešie trasy a prepojenia k objektom riešiť vždy aj bezbariérovú - doplniť bezbariérové prepojenie aj objektu SO.04;
- z navrhovanej komunikačnej vetvy zabezpečiť prístup aj na parcelu 3868/181 vo vlastníctve HM SR Bratislavy, ktorá je súčasťou budúceho urbanistického bloku;

#### **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 (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa.
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiahlymi stojiskami;
- 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, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 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:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia 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.;
- 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;
- 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 krajínarskom 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 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 projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti - výpočet započítateľnej zelene nebol uvedený správne, nakoľko nebolo uvažované pri ploche zelene nad podzemnými konštrukciami s koeficientom zápočtu - 0,3 pri hrúbke substrátu nad 0,5 m. Nemá to vplyv na celkové posúdenie stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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: Situácia architektonická, M 1:500

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica  
potvrdené výkresy: Situácia architektonická, M 1:500  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor