



# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Váž. pán

S & B Vetvárska Properties, s.r.o.  
Panská 9  
811 01 Bratislava

Váš list  
zo dňa 18.08.2023

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 56907/2023-  
615861**

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

V Bratislave  
**20.12.2023**

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

investor:	<b>S &amp; B Vetvárska Properties, s.r.o., Panská 9, Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>BYTOVÝ DOM, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>18.08.2023, doplnená 30.11.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Andrej Šutek autorizovaný architekt 1541 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2021</b>

Dňa 26.04.2021 bol pod č. MAGS OUIIC 58206/20-417486, 39775/21 vydané stanovisko k investičnému zámeru: „Novostavba bytového domu“, k.ú. Podunajské Biskupice, parc. č. 31/6, 31/2, kde hlavné mesto konštatovalo, že predložený zámer z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia je možné považovať za prípustný po dopracovaní pripomienok, ktoré boli zhrnuté v obsahu vydanej písomnosti.

Dňa 18.08.2023 bola predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru: „BYTOVÝ DOM“, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava. K žiadosti je priložená projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie, ktorá rešpektuje pripomienky v zmysle posúdenia predošlého podania.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu bytového domu situovaného na ulici Vetvárska, v mestskej časti Podunajské Biskupice. Navrhovaný objekt je riešený ako päť podlažný, s jedným podzemným podlažím, tromi plnohodnotnými nadzemnými podlažiami a 4. ustúpeným podlažím. Priestory na 1.PP budú vyčlenené pre účely garážových státi a priestory 1.NP – 4.NP sú určené pre byty, v celkovom počte 26 b.j. Objekt má členitý pôdorys s celkovými rozmermi 41,50 x 18,76 m, je zastrešený plochou strechou s výškou atiky na kóte + 12,500 m nad úrovňou podlahy 1.NP ± 0,000=133,700 m n.m. Bpv. Strecha nad 3.NP a 4.NP bude riešená ako vegetačná. Súčasťou návrhu sú drobná architektúra (odpady, altánok, lavičky, detské ihrisko), komunikácie, spevnené plochy, rekonštrukcia oplotenia, sadové úpravy a inžinierske siete.

Nároky na statickú dopravu budú zabezpečené na vlastnom pozemku v počte 35 (z toho 19 státi v podzemnej garáži), dopravný prístup je z miestnej cesty Vetvárska.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ, porovnávané sú s investičným zámerom):

- výmera záujmového územia: **1 934,00 m<sup>2</sup>** - nemení sa
- zastavaná plocha: **580,20 m<sup>2</sup>** (pôvodné riešenie 572,00 m<sup>2</sup>)

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>2 030,60 m<sup>2</sup></b> (pôvodné riešenie 2 002,00 m <sup>2</sup> )
- zeleň na teréne:	<b>813,50 m<sup>2</sup></b> (pôvodné riešenie 710,00 m <sup>2</sup> )
- spevnené plochy:	<b>540,30 m<sup>2</sup></b> (pôvodné riešenie 652,00 m <sup>2</sup> )
- počet bytov:	<b>26</b> (pôvodné riešenie 20 b.j.)
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/3 + ustúpené</b> (pôvodné riešenie 0/3 +)
- počet parkovacích miest spolu:	<b>35</b> (pôvodné riešenie 30 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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 31/2, 31/6, 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 požiaru a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

**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.

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.

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, medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu, pri dodržaní podielu funkcie bývania do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche 201:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	<b>33 774,00 m<sup>2</sup></b>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>7 861,00 m<sup>2</sup></b>	<b>23,28 %</b>	<b>max. 30%</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>25 913,00 m<sup>2</sup></b>	<b>76,72 %</b>	<b>min. 70%</b>

- 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 23,28 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30 % v riešenom území rešpektovaný; do bytovej funkcie bola započítaná plocha garáží k BD a ubytovne, ktorá sa nachádza v predmetnej funkčnej ploche;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):
- predložený investičný zámer sa navrhuje v území, ktoré je v bezprostrednom susedstve s areálom nemocnice. Niektoré objekty bytových domov už neplnia svoju funkciu ako zariadenia pre nemocnicu a boli vyňaté z tohto areálu spolu s okolitými pozemkami;

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmového územia <b>návrh</b>	rozmedzie intenzity využitia vo FP 201 - územia BD
- záujmové územie:	<b>1 934,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>580,20</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,30</b>	<b>IZP= 0,22~0,32</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>2 030,60</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 1,05</b>	<b>IPP= 0,64~1,60</b>
- započítateľná zeleň:	<b>813,50</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,42</b>	

*\*rozmedzie intenzity využitia územia boli prepočítané na základe dostupných informácií;*

- navrhovaný investičný zámer s dosahovanými hodnotami IZP 0,30; IPP 1,05 a KZ 0,42 sa navrhuje umiestniť do stabilizovaného územia (väčšinu územia tvorí areál nemocnice), ktorého celkové indexy dosahujú hodnotu IZP 0,31; IPP 0,73. Navrhovaný investičný zámer dosahuje v rámci riešeného územia porovnateľné indexy ako charakterovo príbuzné územia (existujúce bytové domy) v rámci funkčnej plochy. Intenzita zastavania navrhovaného objektu sa v rámci celého územia zvýši o necelé 1% a podlažná plocha o nemej ako 3%.

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>BYTOVÝ DOM</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>31/2, 31/6</b>
v katastrálnom území:	<b>Podunajské Biskupice</b>
miesto stavby:	<b>Vetvárska ulica</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:**

- upozorňujeme, že pri riešení drobnej architektúry na riešenom území nesmie prísť k plnému prestrešeniu, nakoľko by to ovplyvnilo výmeru zastavanej a podlažnej plochy;

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou „BD Vetvárska“ **súhlasí s podmienkami:**

- z dôvodu bezpečnosti a ochrany chodcov a cyklistov opakovane požadujeme v ďalšom stupni PD preriešenie vjazdu na pozemok v maximálnej šírke 6 metrov v počte max. 1 vjazd;
- vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility za účelom preferencie chodcov žiadame vjazd realizovať cez nábehový obrubník a s bezbariérovou úpravou jestvujúceho , t. j. vjazdu do areálu bude realizovaná v rovnakej nivelete ako chodník;

**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:

S ohľadom na adaptačné opatrenia v dôsledku zmeny klímy a navrhovaného zníženia plôch existujúcej vzrastlej zelene požadujeme:

- riešiť parkovacie miesta na teréne priepustným povrchom pre zrážkovú vodu, napr. pojazdnými roštmi s trávnu výplňou alebo zatravnovaciami dlažbami s vhodným odvodnením a podložnými vrstvami ako ochranou pred znečistením podzemných vôd;
- realizáciu vegetačnej strechy v zmysle predloženej dokumentácie;

#### **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 jestvujúceho 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 koordinačná, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice  
potvrdené výkresy: Situácia koordinačná, M 1:200  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Juraj Šujan v.r.**  
hlavný architekt