



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Attila Lamos

Janka Kráľa 12176/26A

821 06 Bratislava

Váš list
zo dňa **03.09.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 57893/2024-
542950/Zah**

V Bratislave
21.10.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Attila Lamoš, Janka Kráľa 12176/26A, 821 06 Bratislava
stavba:	Polyfunkcia FEBORD CUBE
pozemky, parc. č., k. ú.:	4161/1, 4161/2, 4161/3, 4161/4, 4161/5, 4161/6, 4161/7, 4161/8, 4161/9, 4162, 4163; k. ú. Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Špaldová
žiadosť doručená dňa:	03.09.2024
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ZONAR s.r.o., Gorkého 1662/8, 927 05, Šaľa 5
zodpovedný projektant:	Ing. Tomáš Piršel autorizovaný stavebný inžinier 5525 I1
dátum spracovania dokumentácie:	08/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Dňa 27.02.2024 bola vydaná odpoveď na žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy pod č. MAGS OUIK 44476/2024-105855, v ktorej boli uvedené pripomienky na dopracovanie navrhovaného zámeru.

Predložená projektová dokumentácia rieši: navrhovaný objekt polyfunkcie na Špaldovej ulici v Podunajských Biskupiciach. Jedná sa o objekt s prevažujúcou bytovou funkciou, ktorý má 3NP, bez suterénu. Objekt má jednoduchý obdĺžnikový pôdorys s celkovými rozmermi 13,80 x 9,63 m na úrovni 2.NP, ktoré mierne presahuje 1.NP (13,60 x 9,53 m úroveň 1.NP). Zastrešený je plochou strechou s výškou atiky na kóte + 10,250 m od úrovne podlahy 1.NP na kóte ± 0,000 m. Na streche 3.NP sa nachádza výlez na strechu. Objekt má celkovo 4 bytové jednotky (2. – 3.NP) a jeden priestor na prenájom so zázemím na 1.NP, rovnako sa na 1.NP nachádzajú parkovacie miesta.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Nároky na statickú dopravu sú navrhované na spevnenej ploche na vlastnom pozemku v počte 10 parkovacích miest. Dopravný prístup je

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

zabezpečený cez existujúce parkovisko na ul. Špaldová jedným vjazdom. Návrh ponecháva priestorovú rezervu (neumiestňuje sa do nej žiadna budova) šírky 21,5 metrov pre dopravný výhľadový zámer rozšírenia Ul. svornosti.

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

výmera záujmového územia:	821,00 m²
zastavaná plocha:	132,90 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	395,39 m²
zeleň na teréne:	230,90 m²
spevnené plochy:	457,20 m²
počet bytov:	4
počet podlaží PP/NP:	0/3
počet parkovacích miest:	10

Posúdenie návrhu 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. 4161/1, 4161/2, 4161/3, 4161/4, 4161/5, 4161/6, 4161/7, 4161/8, 4161/9, 4162, 4163, k. ú. Podunajské Biskupice, ÚPN** stanovuje funkčné využitie územia:

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

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán 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:

- **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 predošliých 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.

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 územia:**
 - Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patria polyfunkčné objekty s prevažujúcou bytovou funkciou medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie
- záujmové územie:	821,00 m²	
- zastavaná plocha spolu:	132,90 m²	IZP = 0,16
- podlažná plocha (NP) spolu:	395,39 m²	IPP = 0,48
- započítateľná zeleň	230,90 m²	KZ = 0,28

- Dosahované indexy intenzity využitia územia stavby vo vzťahu k riešenému územiu, jeho polohe a s ohľadom na charakter už založenej zástavby, považujeme za prípustné.
- Stavba polyfunkčného objektu sa navrhuje do územia s rôznorodou zástavbou prevažne rodinných domov, s priemernou intenzitou zastavanosti IZP v rozmedzí 0,09 až 0,35 a IPP v rozmedzí 0,09 až 0,85.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

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;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
 - 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;

Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice sa listom číslo SU-1909/17854/2024/La zo dňa 10.10.2024 vyjadrila k navrhovanej stavbe „Polyfunkcia FEBORD CUBE“ nasledovne:

- Upozorňujeme na zvýšenú hlukovú záťaž od zbernej komunikácie FT B1 - Ulica svornosti (v zmysle podkladu: Strategická hluková mapa Bratislavskej aglomerácie stav v roku 2021) a na potrebu aplikovať protihlukovú ochranu na objektoch v rámci stavebného riešenia.
- Upozorňujeme na mieru intenzity využitia pozemku navrhovaným investičným zámerom, nakoľko sa tento uvažuje umiestniť v území, ktoré je v záväznej časti ÚPN označené ako stabilizované.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia žiadne podmienky.

UPOZORNENIE:

V dotknutom území sa uvažuje s prestavbou Ulice svornosti (cesta I/63, komunikácia funkčnej triedy B1), jej rozšírením na 4-pruhovú komunikáciu (kategória MZ 21,5). Uvedená výhľadová stavba je zaradená do zoznamu stavieb vo verejnom záujme ako stavba č. D15. prestavba cesty I/63 v úseku katastrálna hranica mesta – Popradská ul. (Ulica svornosti), vrátane MÚK so Slovnaftskou a Popradskou. V zmysle dokumentácie sa ponecháva priestorová rezerva šírky 21,5 metrov pre uvedený dopravný výhľadový zámer.

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.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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 - Koordinácia, M 1:200

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

S pozdravom

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