



**Proxin, s.r.o.**  
**Panónska cesta 17**  
**851 07 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
29.10.2020	MAGS OUIK 41205/21-458047 62542/20	Ing. arch. Záhorská/610	28.01.2021

Vec:

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Bytový dom Podunajská“
žiadosť zo dňa:	29.10.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ARCHWORKS, s.r.o., Ing. Michal Bajan, Ing. Marián Bajan, KUKLICA SMEREK ARCHITEKTI, s.r.o., Ing. arch. Peter Kuklica, Ing. arch. Martin Smerek, Ing. arch. Katarína Siváková, Ing. arch. Mgr. art. Juraj Hubinský
dátum spracovania dokumentácie:	október 2020

***Predložená dokumentácia rieši:***

výstavbu bytového domu na Podunajskej ulici v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, na pozemku s nevyužívaným objektom, ktorý je navrhovaný na asanáciu. Bytový dom sa navrhuje v území so zmiešanou zástavbou rodinných a bytových domov. Objekt bytového domu má štyri nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie (5.NP). Na 1.NP, ktoré je sú navrhované parkovacie miesta a na 2.NP až 5.NP sú navrhované byty, v celkovom počte 14 bytových jednotiek. Pôdorysne má objekt tvar dvoch spojených obdĺžnikov s celkovými rozmermi 25,00 x 12,60 m a je zastrešený plochou strechou s výškou atiky + 16,350 m od úrovne podlahy 1. NP ± 0,000 m.

Dopravný prístup je navrhovaný pripojením priamo z príľahlej miestnej komunikácie Podunajská ulica. Statická doprava je riešená v počte 16 parkovacích miest na 1.NP objektu bytového domu, ktoré je navrhované formou otvoreného priestoru. Návrh riešenia bytového domu počíta s vytvorením dostatočnej oddychovej zelene na riešenom území.

***Plošné bilancie a indexy uvádzané v predloženej projektovej dokumentácii:***

celková plocha riešeného územia	864 m <sup>2</sup>	
zastavaná plocha	282 m <sup>2</sup>	IZP 0,33

podlažná plocha celkom	1002 m <sup>2</sup>	IPP 1,16
plocha zelene	362 m <sup>2</sup>	KZ 0,42
spevnené plochy	216 m <sup>2</sup>	

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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona 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:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie 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.

**Intenzita využitia územia:**

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán 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. 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).

### Vyhodnotenie investičného zámeru vo vzťahu k ÚPN hl.m.:

Predložený investičný zámer novostavby bytového domu je navrhovaný vo funkčnej ploche *málopodlažná zástavba obytného územia*. Predmetné územie tvorí premiešanú formu rodinnej zástavby a málopodlažnej bytovej zástavby ako kompozičnej kostry predmetného územia, ktoré plynulo prechádza do územia s viacpodlažnou zástavbou obytného územia. Charakteristika predmetného územia je určená už založenou rozvoľnenou zástavbou s rôznorodým hmotovo – priestorovým stvárnením a s rôznou intenzitou zastavanosti pozemkov. Navrhovaný investičný zámer dosahuje na riešenom území nasledovné hodnoty - index zastavaných plôch IZP 0,33; index podlažných plôch IPP 1,17 a koeficient zelene KZ 0,42. Intenzitu zastavanosti v rámci územia považujeme za akceptovateľnú, s ohľadom na porovnateľnú, v niektorých prípadoch vyššiu intenzitu zástavby jednotlivých pozemkov v časti územia s existujúcimi bytovými domami, do ktorej sa navrhovaný bytový dom umiestňuje. Navrhovaný bytový dom svojou niveletou a intenzitou zastavanosti zásadne nemení a nenaruša charakter stabilizovaného územia

Uvažovaný 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:	„Bytový dom Podunajská“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Podunajská ulica

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 riešenia dopravného vybavenia:**

##### *Konštatujeme/popis:*

- predložená projektová dokumentácia rieši umiestnenie bytového domu (14 b. j.) na v súčasnosti oplotenom pozemku s nevyužívaným objektom, určeným na asanáciu;
- dopravný prístup do areálu bytového domu je navrhovaný obojsmerným vjazdom šírky 5,50 m priamo z príľahlej miestnej komunikácie Podunajskej ul., statická doprava je riešená v počte 16 státí na I.NP, ktoré tvorí kryté exteriérové parkovisko s jedným vjazdom a obojsmernou komunikáciou šírky 5,50 m, dĺžky cca 35 m;

##### *Stanovisko:*

- s umiestnením stavby na podklade predloženej projektovej dokumentácie **súhlasíme s podmienkami:**

- 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, pričom požadujeme takú úpravu, aby plocha vjazdu do areálu bola realizovaná v rovnakej nivelete ako chodník;
- vzhľadom na rozvoj cyklistickej dopravy na území mesta odporúčame v objekte/areáli bytového domu zrealizovať aj bezpečné státie pre parkovanie bicyklov;

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 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 budúcich majetko - 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.

#### **ODPORÚČANIE:**

##### **požiadavky z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy:**

- 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;

##### **požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:**

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod. - s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame na fasáde objektu voľbu materiálov svetlých farieb;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav.

#### **UPOZORNENIE:**

Upozorňujeme, že k zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia, 1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUI, ODI