

**DJ engineering s.r.o.  
Krajná 23  
900 42 Dunajská Lužná**Váš list číslo/zo dňa  
12.10.2020Naše číslo  
MAGS OUIIC  
61321/20-446541Vybavuje/linka  
Ing. arch. Záhorská/610Bratislava  
05.01.2021

Vec:

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

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| investor:                            | <b>AKIF s.r.o.</b>                                |
| investičný zámer:                    | <b>„BYTOVÝ DOM - GEOLOGICKÁ “</b>                 |
| žiadosť zo dňa:                      | <b>12.10.2020</b>                                 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | <b>územné konanie</b>                             |
| druh podanej dokumentácie:           | <b>projekt pre územné rozhodnutie</b>             |
| spracovateľ dokumentácie:            | <b>A – Design s.r.o., Ing. arch. Igor Pohanič</b> |
| dátum spracovania dokumentácie:      | <b>jún 2020</b>                                   |

***Predložená dokumentácia rieši:***

výstavbu bytového domu na Geologickej ulici v MČ Bratislava – Podunajské Biskupice, na mieste pôvodných rodinných domov, ktoré budú odstránené. Objekt má jedno podzemné podlažie, štyri nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie (5.NP). Na 1.PP, ktoré je čiastočne zapustené sú navrhované parkovacie miesta, na 1.NP až 5.NP sú navrhované byty, a to na 1.NP až 4.NP 6 x byt na každom podlaží a na 5.NP (ustúpenom) 3 x byt, v celkovom počte 27 bytov. Pôdorysne má objekt jednoduchý tvar obdĺžnika s celkovými rozmermi 44,25 x 11,50 m a je zastrešený plochou strechou s výškou atiky + 16,300 m od úrovne podlahy 1. NP ±0,000 m. Úroveň podlahy podzemného podlažia je – 3,350 m a pôvodný terén vo výške – 2,450 m.

Dopravný prístup je navrhovaný pripojením priamo z príľahlej miestnej komunikácie Geologická ulica. Statická doprava je riešená v počte 40 parkovacích miest, z toho 28 státí na spevnených plochách na vlastnom pozemku a 12 státí na 1.PP objektu bytového domu.

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

|                                 |         |                |          |
|---------------------------------|---------|----------------|----------|
| celková plocha riešeného územia | 1834    | m <sup>2</sup> |          |
| zastavaná plocha                | 508,87  | m <sup>2</sup> | IZP 0,28 |
| podlažná plocha celkom          | 2289,20 | m <sup>2</sup> | IPP 1,25 |
| plocha zelene                   | 379     | m <sup>2</sup> | KZ 0,21  |
| spevnené plochy                 | 918     | 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. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** 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.:**

Investičný zámer novostavby bytového domu je navrhovaný vo funkčnej ploche *málopodlažná zástavba obytného územia*, kde sú premiešané formy rodinnej zástavby a málopodlažnej bytovej zástavby, ktorá tvorí kompozičnú kostru predmetného 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 0,28; index podlažných plôch IPP 1,25 a koeficient zelene KZ 0,21. Intenzitu zastavanosti v rámci územia považujeme za akceptovateľnú, s ohľadom na vyššiu intenzitu zástavby jednotlivých pozemkov v porovnateľnej časti územia s existujúcimi bytovými domami, do ktorej sa navrhovaný bytový dom umiestňuje. V rámci celej funkčnej plochy predstavuje návrh investičného zámeru nárast indexu IZP o menej ako 1% a IPP o cca 2,3%.

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: | <b>„BYTOVÝ DOM - GEOLOGICKÁ “</b>           |
| na parcele číslo:     | <b>XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX</b> |
| v katastrálnom území: | <b>Podunajské Biskupice</b>                 |
| miesto stavby:        | <b>Geologická ulica</b>                     |

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:**

- vzhľadom na minimálnu vzdialenosť vjazdu do areálu od križovatky Vrakunská – Geologická žiadame prípadné zabezpečovacie zariadenie (závora, brána) na vjazdovej rampe umiestniť tak, aby autá vchádzajúce do objektu netvorili prekážku na chodníku a v premávke na Geologickej a následne aj Vrakunskej ul.;
- vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility žiadame za účelom preferencie chodcov realizovať plochu vjazdu do areálu v rovnakej nivelete ako chodník a pripojenie vjazdu na príľahlú miestnu obslužnú komunikáciu Geologická ul. riešiť cez „sklopený obrubník“ ;
- 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:**

*Pre úplnosť upozorňujeme na nezrovnalosti v údajoch uvádzaných v projektovej dokumentácii:*

*kap. 2 – popis funkcie a účelu 41parkovacích stojísk, podľa kap. 2.6., kap. 4.4 a situačného výkresu je to 40 parkovacích stojísk;*

*kap. 2.6. - skladba bytov 2-izbový 18 x, 3-izbový 9 x, v kap. 4.4 v posúdení statickej dopravy sa vychádza zo skladby 2-izbový 12 x, 3-izbový 15 x.*

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

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