



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

- výmera záujmového územia:	<b>2 083,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha spolu:	<b>365,64 m<sup>2</sup></b> (po prepočte 371,93 m <sup>2</sup> )
o zastavaná plocha SO.01:	111,77 m <sup>2</sup> (po prepočte 118,06 m <sup>2</sup> )
o zastavaná plocha SO.02:	90,39 m <sup>2</sup>
o zastavaná plocha SO.03:	81,74 m <sup>2</sup>
o zastavaná plocha SO.04:	81,74 m <sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemných podlaží spolu:	<b>731,28 m<sup>2</sup></b> (po prepočte 737,57 m <sup>2</sup> )
o podlažná plocha SO.01:	223,54 m <sup>2</sup> (po prepočte 229,83 m <sup>2</sup> )
o podlažná plocha SO.02:	180,78 m <sup>2</sup>
o podlažná plocha SO.03:	163,48 m <sup>2</sup>
o podlažná plocha SO.04:	163,48 m <sup>2</sup>
- zeleň na teréne:	<b>951,79 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>765,57 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov spolu:	<b>4</b> (1xRD, 1xRD, 1x PO, 1xPO)
- počet podlaží PP/NP:	<b>0/1 +,1/2, 0/1+</b>
- počet parkovacích miest spolu:	<b>10</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140 a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140 a 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxx, k. ú. Podunajské Biskupice** ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ 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.

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, kód D**

### Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie pre požiarnu a civilnú obranu.

### Intenzita využitia územia:

Časť záujmového územia (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx – väčšia časť parcely) 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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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:

- **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).

Časť záujmového územia (parc. č. xxxxxxxxx a malá časť parc. č. xxxxxxxx) je definované ako **rozvojové územie**. 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 **vonkajšie mesto – reg. kód D:**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

#### 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 navzázných 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 ( $m^2$ ) =  $KZ \times$  rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).

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

##### - z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria rodinné domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;
- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb, kód funkcie 502 patria objekty s polyfunkciou - administratívne priestory medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy a byty v objektoch určených pre inú funkciu medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu;

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

#### stabilizované územie – FP 102 (objekty SO 01 a SO 02):

	intenzita využitia plošné bilancie	rozmedzie intenzity záujmové územie návrh	využitia vo FP
- záujmové územie:	<b>858,74</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>*208,45</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,24</b>	<b>* IZP = 0,12~0,56</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>*365,42</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,43</b>	<b>*IPP = 0,18~0,97</b>
- započítateľná zeleň:	<b>358,89</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,42</b>	

*\*výmery zastavanej a podlažnej plochy, z ktorých boli vypočítané indexy IZP a IPP boli uvedené podľa prepočtov v zmysle ÚPN; rovnako bola prepočítaná intenzita využitia jednotlivých pozemkov v rámci FP;*

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Zástavba je nesúrodá aj v rámci uličnej zástavby. Predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu; dosahované indexy IZP a IPP dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche.

#### rozvojové územie – FP 502, kód D (objekty SO 03 a SO 04):

	intenzita využitia- plošné bilancie	intenzita využitia- záujmové územie	intenzita využitia- regul. určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>1 224,26</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>163,48</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,13</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,40</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>*245,22</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,20</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,9</b>
- započítateľná zeleň:	<b>592,90</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,48</b>	<b>KZ<sub>nim.</sub> = 0,15</b>

*\*výmera podlažnej plochy, z ktorej bol vypočítaný index IPP bola uvedená podľa prepočtov v zmysle ÚPN;*

- Navrhovaná výstavba **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód D.

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>Súbor rodinných domov a polyfunkcie Pasienkova - Rekonštrukcia rodinného domu SO.01, Novostavba rodinného domu SO.02, Novostavba polyfunkčného objektu SO.03, Novostavba polyfunkčného objektu SO.04, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	<b>Podunajské Biskupice</b>
miesto stavby:	<b>Pasienkova 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 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 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 „Súbor rodinných domov a polyfunkcie Pasienkova“ **súhlasí s podmienkami:**

- z dôvodu bezpečnosti a ochrany chodcov a cyklistov požadujeme vjazd riešiť v maximálnej šírke 6 metrov;
- vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility za účelom preferencie chodcov žiadame vjazd realizovať cez nábehový obrubník a s bezbariérovou úpravou chodníka t. j. plocha vjazdu bude realizovaná v rovnakej nivelete ako chodník;

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

S predloženým návrhom súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie, pred vydaním rozhodnutia o povolení stavby:

- do projektu pre stavebné povolenie doplniť hydrotechnické výpočty množstva zrážkových vôd z komunikácie a návrh potrebného objemu dvoch vsakovacích objektov (VJ) pre zrážkové vody z komunikácie;
- doplniť hydrotechnické výpočty potrebného objemu vsakovacích zariadení pre každý RD a polyfunkčný objekt samostatne;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku  $p=0,05$ , trvajúcu 15 min., s intenzitou  $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii  $k=1$  (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre privalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- umiestnenie vsakovacích objektov musí byť min. 1,5 m od hranice susedného pozemku;

#### **Z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru, tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy uvádzame:**

- odporúčame upraviť a minimalizovať spevnené plochy na riešenom území redukciami šírky navrhovanej komunikácie pre obsluhu objektov; komunikáciu navrhnuť ako upokojenú cestu v šírke 3,5m s chodníkom pre peších;

- osadenie vnútorných komunikácií riešiť na jednej nivelete a z hľadiska bezpečnosti a bezbariérovosti pešieho pohybu žiadame diferencovať členenie spevnených plôch pre jednotlivé druhy mobility – pešie a cyklochodníky, plochy pre statickú dopravu; kvôli bezpečnosti chodcov jednotlivé trasy vyznačiť v materiálovom/ farebnom riešení povrchu;
- odporúčame uplatniť jednotný systém riešenia parkovacích miest, nekombinovať kolmé a šikmé parkovacie miesta;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu - žiadame uplatniť formu tzv. „zeleného parkoviska“, t.j. napr. vegetačnú dlažbu, kombináciu pevného podkladu s vegetačnou dlažbou a parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov a zelene;
- v lokalite nie je pripravená adekvátna dopravná infraštruktúra – komunikácia, chodníky pre peších. V prípade vybudovania chodníka musí ostať jeho niveleta vjazdom neprerušená (bezpečný a bezbariérový pohyb chodcov), nájazd cez nábehový obrubník;
- 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 (viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

**z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 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;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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 zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR 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;
- 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 protiahlými stojiskami;

**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 predloženej projektovej dokumentácii nebola správne vypočítaná zastavaná plocha objektu SO 01, nakoľko táto bola počítaná z výmery 1.NP - z dôvodu správneho prepočtu je potrebné upraviť výmeru jednotlivých plôch tak, aby súčet plôch korešpondoval s celkovou výmerou riešeného územia. Rovnako je potrebné zosúladiť názov stavby v jednotlivých častiach dokumentácie.

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 – navrhovaný stav, M 1:250

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice  
potvrdené výkresy: Situácia – navrhovaný stav, M 1:250  
Magistrát ODI, HA, OUIC – archív

S pozdravom

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