



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Mgr. Kvetoslava Hajdinová

Vajnorská 57

831 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **18.07.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 55508/2023-
485485**

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

V Bratislave
07.09.2023

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

investor:	BRUCK, s.r.o., Landererova 8, Bratislava, v zastúpení Mgr. Kvetoslava Hajdinová
investičný zámer:	Rodinné domy – Geologická x, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, SO 04 a SO 05 Rodinný dom a SO 06 Vjazd do dvora, SO 07 – SO 13, k.ú. Podunajské Biskupice, Bratislava
žiadosť zo dňa:	18.07.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Milan Zelina autorizovaný architekt 1318 AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2022, doplnok 10/2022, 05/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu dvoch identických rodinných domov, rodinný dom SO 04 a SO 05 v MČ Podunajské Biskupice, na ulici Geologická. Na pozemku sa v súčasnosti nachádzajú pôvodný rodinný dom SO 01 s garážou a hospodárskym objektom, ktoré budú asanované. Navrhované rodinné domy majú jedno nadzemné podlažie a podkrovie a sú bez podpivničenia. Majú jednoduchý pôdorysný tvar s celkovými rozmermi 8,000 x 9,737 m, zastrešené sú sedlovými strechami s vikiermi a výškou hrebeňa + 7,955 m nad úrovňou podlahy prízemnia ± 0,000 m. Každý rodinný dom má jednu bytovú jednotku. Súčasťou výstavby je objekt SO 06 - vjazd do dvora, ktorý predstavuje dopravné napojenie pre budúcu výstavbu celkom 4 rodinných domov, pričom dva rodinné domy SO 02 a SO 03 nie sú predmetom riešenia, ale budú predmetom samostatných konaní. Objekt SO 07 až SO 13 predstavujú inžinierske siete s oplotením a sadovými úpravami.

Dopravné napojenie je riešené z miestnej cesty Geologická ulica. Nároky na statickú dopravu sú riešené na pozemku investora v celkovom počte 6 parkovacích miest – 3 státa na jeden rodinný dom.

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

- výmera záujmového územia celkom: **1 579,00 m²**
- zastavaná plocha spolu spolu - 2xRD: **155,80 m²**
(zastavaná plocha plánovaných 2xRD) 155,80 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží spolu 2xRD: **neuvedené** (po prepočte 233,70 m²)
- zeleň na teréne spolu: **680,40 m²**
- spevnené plochy: **587,00 m²**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- počet bytov celkom 2xRD:	2 (1bj /RD)
- počet podlaží PP/NP:	0/1 + podkrovie
- počet parkovacích miest spolu 2xRD:	6

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 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; 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.

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. 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 územia 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).

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

územie pre rodinný dom SO 04:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	rozmedzie intenzity využitia vo FP
záujmové územie:	284,00 m²		
zastavaná plocha:	77,90 m²	IZP = 0,27	IZP = 0,16~0,42
podlažná plocha (NP):	116,85 m²	IPP = 0,41	IPP = 0,17~0,79
započítateľná zeleň:	160,10 m²	KZ = 0,56	

územie pre rodinný dom SO 05:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	rozmedzie intenzity využitia vo FP
záujmové územie:	294,00 m²		
zastavaná plocha:	77,90 m²	IZP = 0,26	IZP = 0,16~0,42
podlažná plocha (NP):	116,85 m²	IPP = 0,40	IPP = 0,17~0,79
započítateľná zeleň:	167,90 m²	KZ = 0,57	

- 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.
- Dosahované indexy v rámci celého riešeného územia spolu s výhľadovou výstavbou ďalších dvoch rodinných domov podľa údajov z projektovej dokumentácie majú hodnotu IZP 0,20; IPP 0,30 a KZ 0,43.

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:	Rodinné domy – Geologická x, parc. č. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, SO 04 a SO 05 Rodinný dom a SO 06 Vjazd do dvora, SO 07 – SO 13
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Geologická ulica

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:

- intenzitu zastavania pozemkov z hľadiska dosahovanej hodnoty IZP považujeme za maximálne prípustnú v stabilizovanom území;
- časť riešeného územia, ktorá nie je súčasťou bilančných území jednotlivých pozemkov musí, byť ponechaná na zeleň (mimo navrhovanej komunikácie) v zmysle predloženej dokumentácie;
- upozorňujeme, že pri konštrukciách terasy nesmie prísť k ich plnému prestrešeniu, nakoľko by to znamenalo zvýšenie zastavanosti pozemkov;

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 „Rodinné domy Geologická 9“ súhlasí s podmienkou:

- vzhľadom na inovatívne požiadavky mesta k riešeniu mobility za účelom preferencie chodcov žiadame vjazd realizovať cez nábehový obrubník a s bezbariérovou úpravou jestvujúceho chodníka t. j. plocha vjazdu bude realizovaná v rovnakej nivelete ako chodník;

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;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží, resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia, M 1:300

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice
potvrdené výkresy: Situácia, M 1:300
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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