



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Ing. arch. Rút Venge

arch real s.r.o.

Čiližská 14

821 07 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo

**MAGS OUIK 50874/2024-
403966/Zah**

V Bratislave

24.06.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	REEBAU s. r. o., Sabinovská 8, Bratislava, v zastúpení arch real, s.r.o.
investičný zámer:	PRESTAVBA A NADSTAVBA OBJEKTU DUDVÁŽSKA č. 41, BA NA BYTOVÝ DOM S OBČIANSKOU VYBAVENOSŤOU - DUDVÁŽSKA
pozemky, parc. č., k.ú.:	5590/2, 130, 131, 132 (5590/47, 48, 49); k.ú. Podunajské Biskupice
miesto stavby:	Dudvážska ulica
žiadosť doručená dňa:	17.04.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	zlúčené územné a stavebné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Rút Venge, arch real s.r.o. - Bratislava
zodpovedný projektant:	Doc. Ing. arch. Henrich Pifko, PhD. autorizovaný architekt 1254AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 2 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 v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

ako príslušný orgán územného plánovania

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Pre úplnosť uvádzame:

Dňa 11.03.2014 bola zaslaná odpoveď na žiadosť o záväzné stanovisko k investičnému zámeru „Polyfunkčný dom“ Dudvážska ul., Bratislava – k projektovej dokumentácii vypracovanej Ing. arch. Danou Zongorovou, dátum spracovania 12/2008. Táto projektová dokumentácia riešila novostavbu polyfunkčného objektu, ktorý mal byť náhradou za jestvujúci súbor stavieb – reštaurácia, obchodné priestory, trafostanica, formou úplného odstránenia. Navrhovaný objekt mal 7 NP, jedno podzemné a päť nadzemných + 6.NP ustúpené. Plánované funkčné

EMAIL

info@bratislava.sk

IČO

00 603 481

ONLINE

www.bratislava.sk

využitie objektu bolo: 1.PP – parkovanie pre autá vlastníkov bytov, 1. NP – obchody, služby, reštaurácia, 2.NP – 6.NP byty (5.NP a 6.NP ustúpené podlažie). Statická doprava bola navrhnutá v počte 46 parkovacích miest – z toho 14 státí na teréne a 32 na 1.PP objektu. Zastavaná plocha objektom predstavovala 789,52 m², v objekte bolo navrhnutých 27 bytových jednotiek. Po posúdení žiadosti v komisii zo dňa 04.03.2014 bolo odporúčané v predmetnej odpovedi z 11.03.2014 znížiť podlažnosť objektu na maximálne tri plnohodnotné a štvrté ustúpené podlažie.

Dňa 08.12.2014 bola zaslaná opätovná odpoveď na žiadosť o záväzné stanovisko k investičnému zámeru „Polyfunkčný dom, Dudvážska ulica, Bratislava“, ktorej súčasťou bola projektová dokumentácia vypracovaná Ing. arch. Stanislavom Beňačkom, s dátumom vypracovania september 2014. Predložená projektová dokumentácia riešila novostavbu štvorpodlažného polyfunkčného objektu, ktorý obsahoval 9 bytových jednotiek a 4 ateliéry, ako náhrada za asanovaný súbor stavieb (reštaurácia, obchodné priestory a trafostanica). Po posúdení investičného zámeru bol tento vyhodnotený ako návrh bytového domu (9 bytových jednotiek a 4 ateliéry, ktoré mali dispozíciu 2i bytov), ktorý nespĺňal požadovanú podlažnosť - tri plnohodnotné podlažia a štvrté ustúpené podlažie. Žiadosť bola opätovne predmetom posúdenia v komisii primátora a opätovne Vám boli v predmetnej odpovedi z 08.12.2014 zadané požiadavky na prepracovanie projektovej dokumentácie podlažnosť objektu - maximálne tri plnohodnotné a štvrté ustúpené podlažie a tiež požadujeme do 1.NP objektu doplniť občiansku vybavenosť, ktorá bude prínosom pre obyvateľov bývajúcich v predmetnej lokalite.

Dňa 18.06.2019 bolo vydané nesúhlasné záväzné stanovisko k investičnému zámeru: POLYFUNKČNÝ DOM, DUDVÁŽSKA ULICA, BRATISLAVA, k.ú. Podunajské Biskupice, pod č. MAGS OUIČ 43905/19-125457, kde bolo konštatované, že prišlo k nárastu bytových jednotiek oproti predchádzajúcemu predkladanému návrhu (19+4), čo vedie k prílišnej intenzifikácii územia vnútroblokovej sídliskovej štruktúry. Rovnako nebola splnená požiadavka na doplnenie občianskej vybavenosti, ktorá bude náhradou za pôvodnú vybavenosť a prínosom pre obyvateľov v území.

Dňa 07.11.2023 bola pod č. MAGS OUIČ 54976/2023-526332 zaslaná opätovná odpoveď na žiadosť o záväzné stanovisko k investičnému zámeru „BYTOVÝ DOM S OBČIANSKOU VYBAVENOSŤOU DUDVÁŽSKA ul., BRATISLAVA“, 5590/130, 5590/2, 5590/47, 5590/48, 5590/49, k.ú. Podunajské Biskupice. Predmetom posudzovania bola dokumentácia spracovaná Ing. arch. Rút Venge, s dátumom spracovania 06/2023. Opätovne Vám boli v predmetnej odpovedi zadané požiadavky na dopracovanie projektovej dokumentácie.

Predložená projektová dokumentácia rieši: prestavbu a nadstavbu súboru objektov na bytový dom s občianskou vybavenosťou v rámci existujúcej sídliskovej štruktúry na Dudvážskej ulici v Podunajských Biskupiciach. Objekty, ktoré nie sú dlhodobo využívané, pôvodne plnili čiastočne funkciu občianskej vybavenosti pre okolité bytové domy.

Objekt sa navrhuje so 4NP, kde 4.NP je riešené ako ustúpené, so suterénom len pod časťou objektu. 1.PP bude slúžiť ako garáž, do ktorej bude prístup riešený autovýťahom. 1.NP bude prioritne určené na prevádzky občianskej vybavenosti, ich zázemia, technického zázemia objektu a z časti ako parkovanie. Na ostatných podlažiach sú navrhované byty v celkovom počte 12. Pôdorys budovy je členitý s celkovými rozmermi 33,503 x 24,308 m, objekt je zastrešený plochou strechou s extenzívnou zeleňou a s atikou vo výške + 13,900 m od úrovne podlahy 1.NP ± 0,000 = 132,550 m. n.m. Bpv.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená prostredníctvom hromadnej garáže na 1.PP a z časti na 1.NP objektu a v samostatných garážach, spolu v počte 18 parkovacích miest. Dopravné napojenie je z existujúcej komunikácie Dudvážska ulica.

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

- výmera záujmového územia:	736,00 m²
- zastavaná plocha BD:	650,00 m²
- zastavaná plocha 3xgaráž:	51,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží BD:	2 085,00 m²
- podlažná plocha 3xgaráž:	51,00 m²
- zeleň na teréne:	0 m²
- spevnené plochy:	35,00 m²
- počet bytov:	12
- počet podlaží PP/NP:	1/3 + ustúpené
- počet parkovacích miest spolu:	18

Posúdenie zmena dokončenej 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. 5590/2, 130, 131, 132 (5590/47, 48, 49), k.ú. Podunajské Biskupice**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, 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.

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:

- vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 patria bytové domy a zariadenia obchodu a služieb medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

funkčná plocha 101:

	plošné bilancie existujúce/ návrh	intenzita využitia územia existujúca/ návrh
- plocha územia:	19 743 m ²	
- zastavaná plocha	7 918/ 8 110 m ²	IZP= 0,40/ 0,41
- podlažná plocha	43 262/ 44 889 m ²	IPP= 2,20/ 2,27
- plocha zelene	*6257/ 6257 m ²	KZ= 0,32/ 0,32

**plocha zelene bola prepočítaná na základe dostupných informácií z katastra nehnuteľností*

- vzhľadom na polohu navrhovanej stavby, ktorá je súčasťou existujúcej sídliskovej štruktúry, boli ukazovatele intenzity využitia územia počítané v rámci celej funkčnej plochy tvorenej bytovými domami. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na celú dotknutú funkčnú plochu predstavujú nárast IZP o 1 % a IPP o 7%. Dosahované regulatívy intenzity využitia sú v intenciách predmetnej zástavby vytvárajúcej

kompaktné obytné prostredie. Navrhovaný objekt bytového domu nevnaša do územia so zreteľom na okolitú zástavbu kontrast a nenaruša charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu stabilizovaného územia; navrhovanou občianskou vybavenosťou v rámci bytového domu sa zvyšuje prevádzková kvalita územia;

Predložená zmena dokončenej stavby je v súlade s Územným plánom 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 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;
- rozsah posudzovanej zmeny dokončenej stavby považujeme za ukončený; v budúcnosti nie je možné nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre stavby;
- vzhľadom na polohu a rozsah zámeru odporúčame podieľať sa na revitalizácii plôch určených pre komunitné aktivity obyvateľov v priestore vnútrobloku, ako sú pobytové priestory, detské ihrisko a pod.;

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;
 - 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;
 - 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.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice** nevyjadrila v zmysle §31f ods. 6 zákona č.377/1990 Zb.

UPOZORNENIE:

Objekty, ktoré sú predmetom riešenej prestavby a nadstavby sú vo vlastníctve investora, avšak predmetné objekty sa nachádzajú na pozemkoch vo vlastníctve hlavného mesta a ktoré má investor v dlhodobom nájme. Na základe uvedeného bolo investorovi odporúčané vysporiadanie majetkoprávneho vzťahu pozemkov, na ktorých sa zámer navrhuje, ich odkúpením do osobného vlastníctva. Žiadosť o odkúpenie pozemkov bola prílohou podania.

Z hľadiska verejného dopravného vybavenia nepovažujeme za vhodné navrhovať parkovacie miesta takým spôsobom, ktorým sa navrhujú ako súčasť prilahlých pozemných komunikácií.

Z dôvodu bezpečnosti chodcov a cyklistov odporúčame preriešenie vjazdu na pozemok stavby maximálne jedným vjazdom v maximálnej šírke 6,0 metra.

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.

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.

V prípade, že investor 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.

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.

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. 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 5 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Situácia + pôdorys 1.NP – navrhovaný stav, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Podunajské Biskupice

potvrdené výkresy: Situácia + pôdorys 1.NP – navrhovaný stav, M 1:100
Magistrát ODI, OUI – archív

S pozdravom

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