



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

MT Inžiniering, s.r.o.

Kapicova 7
851 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **09.07.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 55253/2024-
487308/Zah**

V Bratislave
14.08.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

| | |
|---------------------------------|--|
| stavebník: | Mestská časť Bratislava – Podunajské Biskupice, Trojičné námestie 11, 821 06 Bratislava, v zastúpení MT Inžiniering, s.r.o. |
| stavba: | Zariadenie sociálnych služieb komunitného typu |
| pozemky, parc. č., k. ú.: | 2411/1, 2412, 2413, 2810; k. ú. Podunajské Biskupice |
| miesto stavby: | Devätinová ulica |
| žiadosť doručená dňa: | 09.07.2024 |
| druh podanej dokumentácie: | Projekt pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Beeli s.r.o., Bojná 531, 956 01 Bojná |
| zodpovedný projektant: | Ing. arch. Lilla Menyhartová autorizovaný architekt 2508 AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 05/2024 |

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 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 vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: výstavbu areálu pre zariadenia sociálnych služieb komunitného typu na Devätinovej ulici v Podunajských Biskupiciach.

V rámci areálu sú riešené dva hlavné totožné objekty SO201, SO202, radené za sebou, objekty prípojok, spevnené plochy a drobná architektúra (komunitné záhrady, vyvýšený záhon, mobiliár..). Objekty sú pôdorysne obdĺžnikového pôdorysu s vysunutou časťou pri vstupnej hale s celkovými rozmermi 30,00 x 16,70 m. Majú dve nadzemné podlažia bez suterénu a sú zastrešené plochou strechou s výškou atiky na kóte + 6,500 nad úrovňou podlahy 1.NP ±0,000 m. Objekty majú spolu 24 jednolôžkových izieb (každý 12 jednolôžkových izieb).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Nároky na statickú dopravu sú zabezpečené na spevnenej ploche na pozemku stavby v počte 10 parkovacích miest. Dopravný prístup je zabezpečený prístupovou cestou z miestnej cesty Devätinová.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

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

| | |
|--|---|
| výmera záujmového územia: | 3 366,00 m² |
| zastavaná plocha spolu SO201, SO202: | 916,00 m² (2 x 458 m ²) |
| podlažná plocha nadzemných podlaží spolu SO201, SO202: | 1 832,00 m² (2 x 916 m ²) |
| zeleň na teréne: | 959,00 m² |
| spevnené plochy: | 1 491,00 m² |
| počet podlaží PP/NP: | 0/2 |
| počet parkovacích miest: | 10 |

Posúdenie návrhu 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. 2411/1, 2412, 2413, 2810, k. ú. Podunajské Biskupice**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, kód E**

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré 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 **pre vonkajšie mesto** - regulačný kód **E**:

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie | Priestorové usporiadanie | IZP max. | KZ min. |
|------------|----------|-------------|--|--------------------------|-------------|-------------|
| E | 1,1 | 501 | Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti | zástavba mestského typu | 0,37 | 0,20 |
| | | | | | 0,28 | 0,25 |

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria zariadenie zdravotníctva a sociálnej starostlivosti medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri rozvojových územiach**

| | plošné bilancie | intenzita využitia záujmové územie návrh | intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN |
|-----------------------------|-------------------------------|--|--|
| - výmera záujmového územia: | 3 366,00 m² | | |
| - zastavaná plocha: | 916,00 m² | IZP = 0,27 | IZP_{MAX} = 0,28 |
| - podlažná plocha (NP): | 1 832,00 m² | IPP = 0,54 | IPP_{MAX} = 1,1 |
| - započítateľná zeleň: | 1 491,00 m² | KZ = 0,44 | KZ_{MIN} = 0,25 |

- Predložený návrh stavby **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód E.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu 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 č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností,

znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

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

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- 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 do areálu bude realizovaná v rovnakej nivelete ako chodník.
- Vzhľadom na plynulosť cestnej premávky ako súčasť vjazdu požadujeme vytvoriť vyčkávací priestor minimálne v rozmeroch parkovacieho miesta pre vozidlá skupiny O2, ktorý umožní vyčkávať minimálne jednému vozidlu na prejazd oproti idúceho vozidla, bez blokovania voľnej šírky chodníka pre peších pozdĺž miestnej cesty Devätinová.
- Požadujeme vybudovať bezpečné kryté státie pre dlhodobé parkovanie bicyklov pre zamestnancov s bezbariérovým prístupom v počte vyplývajúcom z TP 085.
- Požadujeme vybudovať bezpečné kryté státie pre dlhodobé parkovanie bicyklov pre zamestnancov s bezbariérovým prístupom v počte vyplývajúcom z TP 085.

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.

V prípade, že stavebník 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.

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.

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.

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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: 2 x dokumentácia
potvrdené výkresy: Koordináčna situácia, M 1:300

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

S pozdravom

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