



**SURFACE s.r.o.**  
**JUDr. Mgr. Michaela Blanárová**  
**Vajnorská 98/H**  
**831 04 Bratislava**

Váš list č./zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
28.05. 2021                      MAGS OUIK 53979/21-361612                      Ing. arch. Brezníková/218                      18.08. 2021

Vec

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

investor:	<b>Klient s.r.o., Doležalova 15, 821 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Bytový dom ŠTEDRÁ“ – novostavba - parc. č. 1477/1, 1477/3, 1477/2, 1476, 1472/9, k.ú. Ružinov, Bratislava II</b>
žiadosť zo dňa:	<b>01.06. 2021</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>- atelier yesss s.r.o., Hlavná 17, Bratislava - zodp. projektant: Ing. arch. Juraj Skupil, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1685AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2020 (výkres č. B1: 04/2021)</b>

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu bytového domu so 16-timi bytovými jednotkami/4 NP.

Riešený pozemok s výmerou 3 560 m<sup>2</sup> je situovaný na Štedrej ulici/JV časť obytného súboru Pošeň, v k.ú. Ružinov. Na pozemku sa v súčasnosti nachádzajú stavby rodinného domu (parc. č. 1476, 167 m<sup>2</sup>,) a garáže (parc. č. 1472/2, 52 m<sup>2</sup>), určené na asanáciu a odstránenie z pozemku. Pozdĺžna os pozemku je orientovaná v smere SZ-JV, diagonálne cez neho prechádza vedenie s vysokým napätím.

Navrhovaný bytový dom je 4-podlažný, s takmer štvorcovým pôdorysom/16,8 x 17,2 m. Osadený je 1,5 m od hranice chodníka popri ceste, a 7 m od bližšej - SV hranice pozemku. Stavba bude realizovaná bez podpivničenia a bude zastrešená plochou - extenzívnou zelenou strechou/výška atiky +13,400 m. Hlavný vstup do objektu je z jstevujúcej komunikácie z JV strany, druhý vchod do objektu je z vnútroareálového parkoviska zo SZ strany. Na každom podlaží sú 4 bytové jednotky. Byty na prízemí sú riešené s predzahrádkou. Vertikálna komunikácia bude zabezpečená vnútorným centrálnym schodiskom s výťahom.

*Riešenie dopravného vybavenia stavby:* Pre účely statickej dopravy sa umiestňuje na pozemku stavebníka 30 stojísk s dopravným prístupom z príľahlej Štedrej ul.. 4 stojiská (nezapočítavajú sa do potrieb bytového domu) sa umiestňuje pri komunikácii ako pozdĺžne.

V rámci rozsahu pozemkov stavby sa rozširuje Štedrá ul. na šírku 5,5 m, rieši sa chodník na strane stavby (SO 02 Prístupová komunikácia a vnútroareálové spevnené plochy).

*Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:*

- celková výmera riešeného územia: 3 560,00 m<sup>2</sup>
- zastavaná plocha BD: 281,40 m<sup>2</sup>
- celková podlažná plocha: 1 125,60 m<sup>2</sup>; celková úžitková plocha bytov: 799,11 m<sup>2</sup>
- spevnené plochy: 1 230,00 m<sup>2</sup>; výmera zelene: 2 049,60 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 (ďalej „územný plán“):**

*Hlavné mesto SR Bratislava pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.*

Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok stavby územný plán stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA: málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (*východná časť riešeného územia – cca 53 %, v ktorej sa umiestňuje bytový dom*).

**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 nezahrňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE: ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130** (*západná časť riešeného územia – cca 44 %, v ktorej sa umiestňujú spevnené plochy (17 stojísk pre OA + vnútroareálová komunikácia)*).

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

- **OBYTNÉ ÚZEMIA: viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101** (*len západný cíp riešeného územia – cca 3 %*)

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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 požiaru ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

### Intenzitu využitia územia:

a) Východná časť riešeného územia – cca 53 %, v ktorej sa umiestňuje bytový dom, so stanoveným funkčným využitím *málopodlažná zástavba obytného územia, č. funkcie 102*, je súčasťou územia ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie C**.

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 **regulatívny intenzity využitia územia**, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: *málopodlažná zástavba obytného územia, č. funkcie 102*

- **pre vnútorné mesto** - mestské časti: Ružinov, ...

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy- rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

### Poznámka:

**Index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**Index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

**Koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

b) Západná časť riešeného územia so stanoveným funkčným využitím *ostatná ochranná a izolačná zeleň, č. funkcie 1130 a viacpodlažná zástavba obytného územia, č. funkcie 101*, je 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. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

### Hodnotenie:

*Z hľadiska navrhovanej funkcie:*

a) SO 01 Bytový dom (+ SO 02 Prístupová komunikácia + vnútroareálové spevnené plochy, zeleň) sa umiestňujú vo východnej časti riešeného územia so stanoveným funkčným využitím: *málopodlažná zástavba obytného územia, č. funkcie 102*, cit. (tab. C.2.102): „**V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, ..., zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia**“.

b) parkovacie plochy pre osobné autá (+ zeleň) sú riešené v západnej časti riešeného územia so stanoveným funkčným využitím: *ostatná ochranná a izolačná zeleň, č. funkcie 1130*, cit. (tab. C.2.1130): „**V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: ..., zariadenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, ...**“.

c) v časti riešeného územia so stanoveným funkčným využitím: *viacpodlažná zástavba obytného územia, č. funkcie 101* (90 m<sup>2</sup>) sa umiestňujú len plochy zelene.

**Záver:** Posudzovaná novostavba bytového domu na Štedrej ulici **spĺňa reguláciu funkčného využitia územia** stanovenú v záväznej časti územného plánu.

*Z hľadiska intenzity využitia územia:*

a) č. funkcie 102, kód C/rozvojové územie:

- plošné bilancie: výmera: 1 877 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha BD: 281,40 m<sup>2</sup>, spevnené pl.: 1 040,00 m<sup>2</sup>, plocha zelene: 555,60 m<sup>2</sup>, podlažná plocha BD: 1 125,60 m<sup>2</sup>
- dosahované hodnoty ukazovateľov využitia územia: IPP = 0,6; IZP = 0,15; KZ = 0,29

*Záver:* Navrhovaná miera využitia riešeného územia **neprekračuje** limitné hodnoty stanovené v záväznej časti územného plánu pre dotknutú funkčnú plochu č. 102/E (IPP max. = 0,6; IZP max. = 0,30; KZ min. = 0,25).

b) č. funkcie 1130/stabilizované územie:

- plošné bilancie: výmera riešeného pozemku: 1 593,00 m<sup>2</sup>, spevnené plochy: 190,00 m<sup>2</sup>, plocha zelene: 1 403,00 m<sup>2</sup>
- dosahované hodnoty ukazovateľov využitia územia: IPP = 0; IZP = 0; KZ = 0,88

*Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:*

Pre účely statickej dopravy sa umiestňuje na pozemku stavebníka 30 stojísk (nad rámec požiadaviek STN 73 6110/Z2, ktoré predstavujú 18 stojísk), s dopravným prístupom z príľahlej Štedrej ul.. 4 stojiská (nezapočítavajú sa do potrieb byt. domu) sa umiestňuje pri komunikácii ako pozdĺžne).

*Hodnotíme:*

- pozitívne zámer investora – upraviť šírkové parametre Štedrej ul. a riešiť dostavbu chodníka v rozsahu pozemkov v jeho vlastníctve, nakoľko súčasné šírkové usporiadanie Štedrej ul. nemá normové parametre, komunikácia nemá ani vhodné technické vyhotovenie, v súbehu komunikácie absentujú chodníky;
- situačne je preukázané riešenie rozšírenia a dostavby Štedrej ul. v širších vzťahoch (reálne pokračovanie jej úpravy na pozemkoch susediacich s pozemkami navrhovanej stavby), a na podklade jej skutkového usporiadania.

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>„Bytový dom ŠTEDRÁ“ – novostavba</b>
na parcele číslo:	<b>1477/1, 1477/3, 1477/2, 1476, 1472/9</b>
v katastrálnom území:	<b>Ružinov, Bratislava II</b>
miesto stavby:	<b>Štedrá ul.</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 urbanisticko-architektonického riešenia a tvorby verejného priestoru:**

- v rámci skvalitnenia priestorov v mestských štvrtiach s obytnou funkciou žiadame doplniť v časti vnútroblokovej zelene, ktorá je v kontakte s bytovou funkciou, priestory pre komunitné aktivity pre obyvateľov ako sú pobytové priestory, detské ihrisko, plochy pre šport a pod.,

- doplniť nadväznosť na cyklotrasy v okolí, infraštruktúru pre cyklistickú dopravu navrhovať a udržiavať bez prekážok a podporovať rozvoj realizácie parkovania a úschovy bicyklov,
- v lokalite nie je pripravená adekvátne 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;

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

*Oznamujeme:* Stojiská umiestňované v dopravnom priestore miestnych ciest sú v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky 35/1984, ktorou sa cestný zákon vykonáva, ich súčasťou. V prípade prípustnej realizácie takýchto stojísk musia byť tieto verejné a odovzdané ako súčasť miestnych ciest do majetku mesta. Ich užívanie môže byť následne regulované v rámci mestskej parkovacej politiky.

*Upozorňujeme:* V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej pozemnej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

#### **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;

*Upozorňujeme* na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. „*Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HM SR Bratislavy*“, 2020);

#### **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.

#### **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;

ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov Hlavného mesta SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu 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 polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

#### **z hľadiska technickej infraštruktúry:**

- nakladanie s dažďovými vodami je nutné riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky.

*Upozorňujeme:* Vodovod, splašková a dažďová kanalizácia, ORL a vsakovacie zariadenia sú vodné stavby a na ich povolenie je potrebné rozhodnutie príslušného vodoprávneho orgánu, ktorým je OÚ Bratislava, od. ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, štátna vodná správa.

#### **UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky 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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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 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.

Projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy:** potvrdené výkresy: č. D Architektonická situácia/M 1:250, 2xA4; č. 02 Pôdorys-strecha; Rez A-A' /M 1:150, 2xA4

**Co:** MČ Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. D Architektonická situácia/M 1:250, 2xA4; č. 02 Pôdorys-strecha; Rez A-A' /M 1:150, 2xA4

Magistrát – HA, ODI, OUIC/archív