



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Palinka s.r.o.**

Nám. Andreja Hlinku 3  
831 03 Bratislava

Váš list  
zo dňa **02.07.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIČ 55021/2024-  
510922/Lab**

V Bratislave  
**11.09.2024**

**VEC:**

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>Palinka s.r.o., Nám. Andreja Hlinku 3, 831 03 Bratislava</b>
stavba:	<b>Polyfunkčný objekt Mierová</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>799/2, 799/3, 799/34, 799/35, 799/46, 799/47, 799/48, 799/49, 800/2, 802/8, 803/1, 803/2, 803/5, 822, 823, 824, 825/2, 826/2; k. ú. Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>Mierová ulica</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>02.07.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>projekt pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>PMArchitekti, s.r.o., Trenčianska 56/G, 821 09 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Peter Moravčík autorizovaný architekt 0233AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2021 – 05/2024</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**N E 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..**

Dňa 15.01.2021 vydalo hlavné mesto SR Bratislava súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS POD 41186/21-7641 pre stavbu „Polyfunkčný objekt Mierová“. Odsúhlasené riešenie malo 3 PP a 12 NP, obsahovalo priestory prevádzok občianskej vybavenosti na 1.NP a 2.NP, od 3.NP boli v objekte riešené byty (celkovo 50 bytov).

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu stavby s názvom „Polyfunkčný objekt Mierová“ pred dokončením. Z hľadiska typológie stavieb ide o bytový dom. Objekt tvorí podnož so 4 PP a 2 NP, z ktorej vyrastá výšková časť stavby so 14 NP.

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

V suteréne je navrhovaná podzemná hromadná garáž, skladové a technické priestory. Na 1. NP sú riešené vstupné priestory, 3 súbory miestností pre maloobchod, vstupné priestory do prevádzky služieb, kaviareň, vstupný priestor pre administratívu, vjazd/výjazd do/z podzemnej garáže, skladové a technické priestory. Na 2. NP sú navrhnuté 3 skupiny administratívnych priestorov, 1 skupina miestností pre prevádzku služieb, technické a komunikačné priestory. Od 3. NP až po 14. NP vrátane sú riešené byty. Na streche objektu (úroveň nad 14. NP) sú okrem zariadení technológií riešené aj 2 terasy pre byty na 14. NP, ktoré sú prístupné exteriérovými schodmi z loggie.

Objekt je zastrešený plochými strechami, výška atiky nad 14.NP je +47,90 m od úrovne podlahy  $\pm 0,000$  objektu ( $\pm 0,000 =$  úroveň 1.NP = 135,90 m n.m. Bpv.).

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Dopravný prístup je navrhnutý z Mierovej ulice cez jestvujúci vjazd režimom pravo-pravého pripojenia. Statická doprava sa zabezpečuje v počte 130 odstavných a parkovacích stojísk.

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

výmera záujmového územia:	<b>2 522,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>1 073,14 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>9 078,72 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>7 745,56 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>1 333,16 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	
na teréne:	<b>466,45 m<sup>2</sup></b>
nad podzemnými konštrukciami:	<b>177,00 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>580,15 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>100,00 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>58</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>4/14</b>
počet parkovacích miest:	<b>130</b>

**Posúdenie návrhu zmeny stavby pred dokončením 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. 799/2, 799/3, 799/34, 799/35, 799/46, 799/47, 799/48, 799/49, 800/2, 802/8, 803/1, 803/2, 803/5, 822, 823, 824, 825/2, 826/2, k. ú. r.UŽINOV**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, 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 vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní územia je 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. Táto úloha musí byť jednoznačne 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 územia:**

- Vo funkčnej ploche: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, je bývanie prípustné v obmedzenom rozsahu do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- Zariadenia administratívy a zariadenia verejného stravovania sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
- Zariadenia drobných prevádzok služieb sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu.
- podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	<b>58 381,00</b> m <sup>2</sup>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>13 047,00</b> m <sup>2</sup>	<b>22,35%</b>	<b>max. 30%</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>45 334,00</b> m <sup>2</sup>	<b>77,65%</b>	<b>min. 70%</b>

- Predložený návrh zmeny stavby pred dokončením **je** z hľadiska navrhovaného funkčného využitia **v súlade s ÚPN.**

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>aktuálny návrh</b>	intenzita využitia záujmové úz. <b>pôvodný návrh</b>
- výmera záujmového územia:	<b>2 522,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>1 073,14</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP= 0,43</b>	IZP= 0,35
- podlažná plocha (NP):	<b>9 078,72</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP= 3,60</b>	IPP= 2,82
- započítateľná zeleň:	<b>580,15</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ= 0,23</b>	KZ= 0,23

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby	Navrhovaná stavba
<b>IZP</b>	0,29	0,33	0,43
<b>IPP</b>	1,04	1,40	3,60
<b>KZ</b>	--	0,33	0,23

- **Princíp stabilizovaného územia nie je rešpektovaný** – index podlažných plôch viažuci sa na riešené územie sa neúmerne zvýšil voči hodnote, ktorá reprezentuje pôvodný návrh predmetnej stavby. Mierne sa zvýšila aj hodnota indexu zastavaných plôch.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná zmena stavby pred dokončením nie je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

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

#### **ODÔVODNENIE:**

Záverom uvádzame, že po posúdení predloženej dokumentácie je zrejmé, že predložený návrh stavby nie 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 č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí 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 **dalej nesúlad odôvodňuje:**

**z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- Navrhovanú zmenu stavby pred dokončením v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za neprípustný v stabilizovanom území. Index podlažných plôch viažuci sa na riešené územie sa neúmerne zvýšil voči hodnote, ktorá reprezentuje pôvodný návrh predmetnej stavby. Mierne sa zvýšila aj hodnota indexu zastavaných plôch.
- Z hľadiska urbánneho kontextu navrhovaná zmena stavby pred dokončením predstavuje negatívny výškový akcent takmer v strede zástavby dotknutého stabilizovaného územia (v hraniciach dotknutej funkčnej plochy). Navrhované zvýšenie povolenej stavby neakceptuje založenú výškovú hladinu stabilizovaného územia, ktorú reprezentuje susedná administratívna budov s 11 NP – navrhovaná zmena stavby pred dokončením nezohľadňuje charakter existujúcej zástavby.

**UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Súčasťou vyjadrení jednotlivých odborných zložiek, ktoré sa k PD vyjadrujú z pohľadu nimi sledovaných záujmov a vstupujú do tvorby záväzného stanoviska sú aj požiadavky, ktoré majú byť zapracované do upraveného návrhu stavby, tieto však nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska.

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: 1 x dokumentácia  
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Situácia zastavovacia/

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Situácia zastavovacia/  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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