



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Institute of Consulting, a.s.**

Laurinská 3  
81101 Bratislava

Váš list  
zo dňa **11.07.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIČ 55543/2024 –  
513055/Chan**

V Bratislave  
**10.09.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>NEMESIS Construction s.r.o., Bochořákova 3199/13C, Žabovresky, 616 00 Brno</b> v zastúpení Institute of Consulting, a.s.
stavba:	<b>Parkovisko</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>4342, 4344, 4345, 4346, k. ú. Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Rusovská cesta</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>15.07.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Projekt pre dodatočné povolenie stavby</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Ján Špánik</b> <b>autorizovaný stavebný inžinier 3822*Z*A2</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2023, revízia 07/2024</b>

**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), ods. 2 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) 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 § 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.**

**Predložená projektová dokumentácia (PD) rieši:** existujúce parkovisko (SO-01 SPEVNENÁ PLOCHA), ktoré investor vybudoval na pozemkoch, kde boli pôvodne umiestnené dva rodinné domy. Parkovisko s počtom 19 stojísk slúži pre potreby susednej administratívy na Rusovskej ceste 16, ktorá je tiež majetkom investora. Dopravne je parkovisko prístupné z Kremnickej ulice vjazdom so šírkou 4,5 m.

V PD je preukázaná vecná koordinácia s prestavbou križovatky „Rusovská – Lenardova“, na ktorú bol spracovaný pre hlavné mesto projekt „Modernizácia riadenia cestnou dopravnou signalizáciou križovatka Rusovská – Lenardova“ v stupni DSP/DRS (11/2022, projektant: ALFA 04) - uvedená stavba čiastočne upravuje okrem iného aj vjazd a nárožia chodníkov do Kremnickej ulice.

Stavba „Parkovisko DSP, Rusovská cesta“ tiež uvažuje so stavebným objektom SO-02 Úprava chodníka Kremnická – Rusovská cesta, ktorý rieši odstránenie existujúcej vrstvy asfaltu, výmenu podkladovej vrstvy a natiiahnutie novej asfaltovej vrstvy chodníka pre peších v rámci rozsahu pozemku investora pozdĺž Kremnickej ulice ako aj pozdĺž Rusovskej cesty. Nárožie

Rusovskej ulice a Kremnickej ulice bude v zmysle predloženej dokumentácie upravené na bezbariérové a doplnené o navigačné pásy pre osoby so zrakovým postihnutím. Rozmedzie medzi chodníkom a cestou bude realizované zapustenými betónovými obrubníkmi a prídlážbou.

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

výmera záujmového územia:	<b>1 292,00 m<sup>2</sup></b>
plocha dotknutá parkoviskom:	<b>625,00 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy parkovisko:	<b>516,00 m<sup>2</sup></b>
zeleň parkovisko:	<b>109,00 m<sup>2</sup></b>
počet parkovacích miest:	<b>19</b>
plocha dotknutá administratívnou budovou:	<b>667,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>299,00 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	<b>152,00 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>216,00 m<sup>2</sup></b>

**Posúdenie zrealizovanej 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. 4342, 4344, 4345, 4346, k. ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, 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. 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 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 funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria parkoviská ako zariadenie dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia do prípustných spôsobov využitia funkčnej plochy. Zrealizovaná stavba bude slúžiť pre potreby príľahlej administratívnej budovy.

- Predložená **zrealizovaná stavba** je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch zostane v rámci riešenej funkčnej plochy nezmenený.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):
- Realizáciou stavby nepribudla v záujmovom území nová zastavaná ani podlahová plocha a neprišlo teda k zintenzívneniu zástavby v riešenom území. Na pozemku sa revitalizovala zeleň a stavba parkoviska svojim využitím a charakterom **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry**.

**Predložená zrealizovaná stavba 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, 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;
  - 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 podložia;
  - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia či následného retencovania;

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej 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:**

- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Rusovská cesta, Parkovisko“ je stavebný objekt SO-02 Úprava chodníka Kremnická – Rusovská cesta, ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní.

**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 konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

**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 práva 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.

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: Koordinačná situácia, M 1:150, č. v. A1-04

Co: MČ Bratislava – Petržalka

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:150, č. v. A1-04

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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