



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Inforama pro Charity, o.z.

Mlynské nivy 54
821 05 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 56667/2024-
559690/Lab**

V Bratislave
15.11.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Inforama pro Charity, o.z., Mlynské nivy 54, 821 05 Bratislava
stavba:	Domov pre seniorov Solivarská
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxx; k. ú. Ružinov
miesto stavby:	Solivarská ulica
žiadosť doručená dňa:	17.10.2024 – MČ Bratislava - Ružinov
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ľudovít Vartovník autorizovaný architekt 1098AA
zodpovedný projektant:	Ing. Igor Tomek
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: novostavbu domovu pre seniorov na Solivarskej ulici v sídliskovej zástavbe na rovinatom pozemku v Mestskej časti Bratislava – Ružinov.

Objekt obdĺžnikového pôdorysu s vystupujúcou hmotou vstupnej haly s max. rozmermi (mimo časti vstupnej haly) 12,80 m x 28,30 m má navrhnuté 1 podzemné podlažie a 4 nadzemné podlažia. Na 1.PP je navrhnutá podzemná hromadná garáž s 12 parkovacími miestami (ďalej ako „PM“), technické a skladové priestory. Na 1.NP sú riešené vstupné priestory a miestnosti prevádzky (návštevná miestnosť, spoločenská miestnosť, sociálna rehabilitácia, izolačná miestnosť, priestory zázemia pre zamestnancov,...). Na 2.NP a 3.NP je plánovaných 18 izieb pre seniorov a iné prevádzkové priestory. Na poslednom 4.NP sú tri izby pre seniorov s dvomi spoločnými kúpeľňami a spoločenské priestory.

Objekt je zastrešený plochými strechami, časť strechy nad 3.NP je riešená ako 2 strešné terasy, menšia je prístupná z komunikačných priestorov a väčšia zo spoločenských priestorov. Výška atiky nad 3.NP je +10,860 m a 4.NP +14,190 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 134,00 m n.m. Bpv.).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 20 PM, z toho 12 PM v podzemnej garáži a 8 PM na teréne. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z prilahlých ulíc Smolnícka a Komárnická.

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

výmera záujmového územia:	1042,00 m²
zastavaná plocha:	468,00 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží*:	1 400,00 m²
podlažná plocha bytovej funkcie*:	1 400,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	0,00 m²
zeleň:	
na teréne:	283,00 m²
započítateľná zeleň:	283,00 m²
počet bytov:	0
počet izieb:	21
počet lôžok:	30
počet podlaží PP/NP:	1/4
počet parkovacích miest:	20

(*Poznámka: vypočítané na základe údajov z výkresovej časti dokumentácie)

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. xxxxxx, k. ú. Ružinov**, 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, pristavieb, 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 území 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:**
- Podľa § 43b ods. 1 písm. c) sú domovy dôchodcov zaradené medzi ostatné budovy na bývanie.
- Vo funkčnom využití územia: *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101*, predstavuje funkcia bývania prevládajúci spôsob využitia funkčnej plochy.
- V prípade, že príslušný orgán štátnej správy vyhodnotí navrhovanú prevádzku ako zariadenie sociálnej starostlivosti, potom z hľadiska regulácie funkčného využitia územia

môže byť predmetná navrhovaná stavba označená ako zariadenie sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, tie sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.

- **Predložený návrh stavby 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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh
- výmera záujmového územia:	1042,00 m²	
- zastavaná plocha:	468,00 m²	IZP = 0,45
- podlažná plocha (NP):	1 400,00 m²	IPP = 1,34
- započítateľná zeleň:	283,00 m²	KZ = 0,27

kód funkcie 101	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby	Navrhovaná stavba
IZP	0,19	0,20	0,45
IPP	0,63	0,66	1,34
KZ	0,57	0,57	0,27

- Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP síce dosahujú vyššie hodnoty ako celková hodnota týchto ukazovateľov vo funkčnej ploche, avšak z hľadiska urbanneho kontextu navrhovaná stavba dopĺňa svojím hmotovo-priestorovým riešením založenú urbanistickú štruktúru v dotknutej funkčnej ploche. Svojou výškou akceptuje okolitú zástavbu a nadväzuje (aj navrhovaným umiestnením na pozemku) na susedný existujúci bytový dom na Smolnickej ulici.
- Posudzovaná stavba svojou mierkou nenaruša existujúcu rozvoľnenú zástavbu sídliskového typu.
- **Predložený návrh stavby je z hľadiska intenzity využitia v súlade s ÚPN.**

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 zadržiavacej 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.

Mestská časť Bratislava - Ružinov vyjadrením číslo VO/OUPD/12001/54888/2024/SzA zo dňa 08. 11. 2024 vyjadrila súhlas s navrhovanou stavbou Domov pre seniorov Solivarská a uplatňuje podmienky v nasledovnom rozsahu:

- parkovacie miesta vybudované pozdĺž miestnej cesty Komárnická žiadame po kolaudácii odovzdať do majetku mesta, za účelom zaradenia do parkovacej politiky hlavného mesta.

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:

- kolmé stojiská budované pri miestnych cestách III. triedy - Komárnickej a Smolnickej ul. budú (ako ich súčasť) v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona bezodplatne odovzdané hlavnému mestu a pozemky pod nimi vysporiadané v prospech hlavného mesta. S vykázaním týchto stojísk pre potreby návštev navrhovanej stavby súhlasíme, avšak návštevnicke stojiská musia zostať verejné, nemôžu byť predané ani prenajaté;

ostatné podmienky (s plnením v ďalšom stupni projektovej dokumentácie – projekt pre stavebné povolenie):

- v areáli stavby žiadame doriešiť chodníky v šírke 2,0 m, tieto umiestniť logicky vo väzbe na vstupy do objektu, navrhované kolmé stojiská ako aj hlavné pešie ťahy v území;
- vjazdy do garáže a k povrchovým stojiskám žiadame riešiť cez sklopený obrubník, tzn. bez smerových oblúkov, a v max. šírke 6 m;
- pre parkovanie bicyklov pre zamestnancov žiadame vybudovať kryté uzamykateľné cyklistické státie, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, s plynulým prízjzdom od príľahlej dopravnej infraštruktúry (plnenie podmienok podľa § 151, ods. 3 Zákonníka práce);
- žiadame vybudovať čiastočne kryté cyklistické státie pre návštevníkov v bezprostrednej blízkosti vchodu do budovy.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

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: Overený zastavovací plán /Situácia, M 1:350/

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Situácia, M 1:350/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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