



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Mestská časť Bratislava-Ružinov

Mierová 21
827 05 Bratislava

Váš list
**OI/PMU/10554/46414/
2024/Hol**

Naše poradové číslo
**MAGS OUI 58656/2024-
623805/Lab**

V Bratislave
04.12.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava
stavba:	REVITALIZÁCIA TRHOVISKA HERLIANSKA
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxx, xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxx, xxxxxxxx; k. ú. Ružinov
miesto stavby:	Herlianska ulica
žiadosť doručená dňa:	24.09.2024 – MČ Bratislava - Ružinov
druh podanej dokumentácie:	Dokumentácia pre stavebné konanie
spracovateľ dokumentácie:	KubisArchitekti s. r. o. Borinka 362, 900 32 Borinka
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Daniel Kubiš autorizovaný architekt 2085AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2023

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 nového trhoviska na Herlianskej ulici za objektom „Helios“ na mieste existujúceho pôvodného trhoviska. V nadväznosti na trhovisko je predmetom riešenia aj nová úprava spevnených plôch, terénne úpravy, sadové úpravy a osadenie nových prvkov drobnej architektúry a mobiliáru.

Objekt nového trhoviska je riešený ako skeletová konštrukcia (stĺpy a prievlaky) pozostávajúca zo 40 rovnakých polí štvorcového pôdorysu, trhovisko má obdĺžnikový pôdorysný tvar (4 x 10 polí) s rozmermi 18,120 m x 45,120 m. V navrhovanej konštrukcii sa rieši 5 polí ako stánkové objekty, 6 polí ako predajné pulty, 4 polia s mobiliárom na sedenie a 8 vegetačných polí. Plánované je aj prekrytie nepremokavou textíliou 18 polí.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

V riešenom území sa navrhuje výmena povrchovej úpravy všetkých spevnených plôch, navrhuje sa aj odstránenie veľkoformátovej dlažby v časti budúceho bytového priestoru s pergolami. Táto spevnená plocha sa nahradí zeleňou a mobiliárom. Pôvodný nevyhovujúci mobiliár sa v riešenom území úplne nahradí novými prvkami (pergoly, lavičky, koše na odpadky, cyklostojany).

„Pobytové pergoly“ so sedením sú typové výrobky s pôdorysnými rozmermi 2,2 m x 2,2 m a výškou 2,63 m. Navrhnuté sú v blízkosti trhoviska a obchodného domu Helios.

Stánky objektu trhoviska sú zastrešené plochou strechou, výška atiky (nad 1.NP) je +3,035 m a najvyšší bod konštrukcie trhoviska je vo výške +3,755 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 134,00 m n.m. Bpv.).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: navrhuje sa revitalizácia a malý nárast spevnených plôch pre peší pohyb v riešenom území.

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

výmera záujmového územia:	16 577,00 m²
celková zastavaná plocha:	121,50 m²
zastavaná plocha trhoviska:	107,00 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	121,50 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	0,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	121,50 m²
zeleň:	
plocha zelene na teréne:	11 467,00 m²
započítateľná zeleň:	11 467,00 m²
celkové spevnené plochy:	4 988,50 m²
počet bytov:	0
počet podlaží PP/NP:	0/1
počet parkovacích miest:	neuvadený

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, xxxxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxxxx, xxxxxxxx, k. ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, 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*, zeleň líniová a plošná a zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Prvky drobnej architektúry sú akceptovateľnou a vítanou súčasťou verejných plôch zelene a spevnených plôch.
- Vo funkčnej ploche: *parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110*, navrhované úpravy plôch zelene ako „sadovnícka plošná a líniová zeleň“ sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Keďže objekt navrhovaného trhoviska má v porovnaní s rozsahom svojej rastrovej stavebnej konštrukcie malú zastavanú a podlažnú plochu a prevažná časť stavebnej hmoty je rozdrobená do 5 stánkov, pričom ostatná stavebná hmota vytvára len štylizovanú pergolu, možno ho zaradiť medzi drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou. Tieto patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu. Rekonštrukcia spevnených plôch, úprava existujúcich a nové vedenia technickej infraštruktúry sú zaradené medzi zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy, aj tieto patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu.
- **Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

– z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN):

- Predložený návrh stavby rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby a zvyšuje prevádzkovú i stavebno-technickú kvalitu riešeného územia.
- Rozsah zelene je síce na malej ploche redukovaný, je to však v prospech rozvoja a skvalitnenia spevnených plôch a oddychových prvkov drobnej architektúry (pergoly) v rámci novej parkovej úpravy. V návrhu sa plánuje zvýšiť kvalita plôch zelene.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný.**

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- evidujeme kolíziu – prienik riešeného územia posudzovanej stavby s riešenými územiami (stavebnými pozemkami) nasledovných dvoch stavieb:
 - stavba: „Polyfunkčný dom - Herlianska ulica, Bratislava“ na pozemkoch parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, k.ú. Ružinov, pre ktorú hlavné mesto SR Bratislava vydalo súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS POD 52559/2022-402067 zo dňa 30.06.2022;
 - stavba: „Administratívne centrum Drieňová II“ na pozemku parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Ružinov, pre ktorú vydal príslušný stavebný úrad územné rozhodnutie č.j. SÚ/CS-10906-3/2007/Šin zo dňa 21.01.2008, právoplatné dňa 29.02.2008; podľa dostupných informácií je predmetné územné rozhodnutie stále platné;

Vzhľadom na uvedené požadujeme skordinovanie posudzovanej stavby „REVITALIZÁCIA TRHOVSKA HERLIANSKA“ so stavbami „Polyfunkčný dom - Herlianska ulica, Bratislava“ a „Administratívne centrum Drieňová II“ v územnom a stavebnom konaní na príslušnom stavebnom úrade.

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.

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

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:

- povoliť umiestnenie a realizáciu posudzovanej stavby možno len za predpokladu, že bude v konaní preukázaná koordinácia s dopravným riešením stavieb „Polyfunkčný dom - Herlianska ulica, Bratislava“ a „Administratívne centrum Drieňová II“.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Upozorňujeme, že posudzovaná stavba je v kolízii aj s investičným zámerom „Funkčný dom HRL“, ktorý je uvažovaný na pozemkoch parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxx, xxxxxxxx, k.ú. Ružinov. Pre predmetný investičný zámer hlavné mesto SR Bratislava vydalo stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS OUIK 43453/2024-9216 zo dňa 11.01.2024, v ktorom uvedený zámer akceptovalo.

Predložená dokumentácia neobsahuje všetky požadované základné plošné bilancie stavby a riešeného územia, zároveň neobsahuje grafickú/výkresovú dokumentáciu navrhovaných pergol. Uvedené nedostatky nemajú vplyv na posúdenie predloženej dokumentácie.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Celková koordináčna situácia/

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Celková koordináčna situácia/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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