



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**A.S.PROJEKT - ing., s.r.o.**

Horská 11  
831 52 Bratislava

Váš list  
zo dňa **05.11.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 61128/2024-  
650234/Zsi**

V Bratislave  
**19.12.2024**

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

stavebník:	<b>3DUBY PARK, a. s., Kúpeľná 76/70, 962 37 Kováčová</b> v zastúpení A.S.PROJEKT - ing., s.r.o.
stavba:	<b>Verejný priestor pri križovatke Račianska / Jarošova ul.</b> <b>„SO 10 Chodníky, spevnené a zatravnené plochy“</b>
pozemky reg. C-KN, parc. č., k.ú.:	<b>Xxxxx, xxxxxx, xxxxxx, k. ú. Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Jarošova, Račianska</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>08.11.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Gabriel Petřivalský</b> <b>autorizovaný stavebný inžinier 4946*A2</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2023, rev. 12/2024</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) 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 (PD) rieši:** návrh verejného priestoru na križovatke ciest Račianska a Jarošova. Na ploche **562,20 m<sup>2</sup>** bude vytvorená nová verejná spevnená plocha so zeleňou, chodníkom pre peších a komunikáciou pre cyklistov, ktoré budú priamo nadväzovať na exteriérové úpravy susediacej navrhovanej stavby pod názvom „NOVOSTAVBA POLYFUNKČNÉHO KOMPLEXU STOLLWERCK RESIDENCE“ (na ktorú je vydané právoplatné územné rozhodnutie). Navrhovaný chodník pre peších sa zároveň plynulo napája na existujúci chodník smerujúci od Kukučínovej k Račianskej ulici.

**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 reg. C-KN parc. č. xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

**1. ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie.

**2. Námestia a ostatné komunikačné plochy (biele plochy)**

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN-Z uvádzame:**

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- verejné priestranstvá, chodníky pre peších a cyklistické trasy sú charakteristickou súčasťou funkčnej plochy (FP) občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 a priamym naplnením požiadaviek na plochy námestí a ostatných komunikačných plôch;
- predložený návrh je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN;

– **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

- navrhovaná úprava jestvujúceho verejného priestranstva nepredstavuje zásah do koeficientu zastavanej ani podlažnej plochy;
- výmera zelene sa na časti záujmovej plochy zasahujúcej do FP 201 zmení v nepatrnej miere (až nemerateľnej, vzhľadom na to, že ide o zanedbané územie) a na území námestia a ostatné komunikačné plochy ÚPN intenzitu nereguluje.

**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:
  - 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.

**Mestská časť Bratislava-Nové Mesto** prostredníctvom elektronickej komunikácie zo dňa 08.11.2024 oznámila, že v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. sa k predmetnej PD nebude vyjadrovať.

**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:**

- Riešenie oddelenia pešej a cyklistickej komunikácie preferujeme výškovým oddelením. Úrovňové riešenie je potrebné zachovať v mieste prechodu pre peších a jeho vyústenia do chodníka.
- Dopravné značenie je potrebné upraviť tak, aby bolo možné legálne prejsť bicyklom cez odbočovaciu vetvu na križovatkový ostrovček.

#### **UPOZORNENIA:**

Zájmové pozemky sú v zmysle ÚPN lokalizované v blízkosti verejnoprospešnej dopravnej stavby D5 - „Výstavba Severnej tangenty v úseku Pražská – Jarošova“. Dopravná stavba „Severná tangenta Bratislava, Pražská – Jarošova“ je súčasťou základného komunikačného systému mesta Bratislavy, vrátane mimoúrovňových križovatiek s Pražskou, Smrečianskou a Račianskou.

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

Zájmové pozemky sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy a z toho dôvodu upozorňujeme na nutnosť vysporiadania vlastníckych vzťahov k predmetným pozemkom (napr. formou prenájmu počas výstavby).

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.

Príloha: potvrdený výkres: Situácia a dopravné značenie

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto + potvrdený výkres  
Magistrát ODI, OUIIC – archív

S pozdravom

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