



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

METRO Bratislava a.s.

Muchovo nám. č. 12

852 71 Bratislava

Váš list
20241104/020
zo dňa **04.11.2024**

Naše poradové číslo
MAGS OUIK 45338/2025-
9722/Mar

V Bratislave
15.01.2025

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, v zastúpení METRO Bratislava a.s.
stavba:	Parkovací dom - Saratovská
pozemky, parc. č., k. ú.:	parcely stavby: xxxx, xxxx, dotknuté parcely sieťami: xxxx, xxxxx, xxxxxx; k. ú. Dúbravka
miesto stavby:	Saratovská ulica
žiadosť doručená dňa:	04.11.2024
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Stredisko PROMA s.r.o. v Košiciach Park Komenského 10A, 040 01 Košice Sídlo PROMA s.r.o., Bytčická 16/3492, 010 01 Žilina
zodpovedný projektant:	Ing. Ján Mládenek autorizovaný stavebný inžinier 0476*A1
dátum spracovania dokumentácie:	10/2024

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 parkovacieho domu na nárožnom pozemku pod úrovňou komunikácie prístupnom priamo zo Saratovskej ulice.

Objekt obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 94,12 m x 33,40 m má navrhnuté 2 nadzemné podlažia. Objekt výškovo kopíruje existujúci terén, do ktorého je čiastočne zasadený. V priečnom smere je výškovo odsadený o polovicu podlažia. Jednotlivé podlažia sú medzi sebou prepojené vyrovnávajúcimi rampami. Konštrukčne je objekt navrhnutý ako prefabrikovaný skelet, so železobetónovými stĺpmi a stenami; a s montovanou poloprefabrikovanou stropnou konštrukciou tvorenou predpätými železobetónovými panelmi

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

a spriahnutými oceľobetónovými nosníkmi s integrovanou požiarnou odolnosťou. Fasádu objektu bude tvoriť kombinácia popínavých rastlín na oceľovom pletive a drevené lamely. Strecha objektu bude plochá, vegetačná s umiestnením fotovoltických panelov. Výška atiky nad vyššou časťou 2.NP je +6,35 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 220,45 m n.m. Bpv.)

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: je dopravne pripojená vjazdom zo Saratovskej ulice. V objekte sa navrhuje 196 PM.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	5 149,00 m²
zastavaná plocha:	2 942,00 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	5 864,00 m²
zeleň:	1 775,00 m²
počet podlaží PP/NP:	0/2
počet parkovacích miest:	196

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 stavby parc. č. xxxx, xxxx, dotknuté parcely sieťami parcely stavby parc. č. xxxx, xxxx, dotknuté parcely sieťami parc. č. xxxx, xxxx, xxxxxx, k. ú. Dúbravka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie** (pre záujmové pozemky stavby parc. č. xxxx, xxxx a dotknutú parcelu sieťami parc. č. xxxx);
- **námestia a ostatné komunikačné plochy** (pre dotknuté parcely sieťami parc. č. xxxx, xxxxxx).

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 vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť 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** v území viacpodlažnej zástavby obytného územia, kód funkcie 101 je prístupné umiestňovať najmä stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia ako aj zariadenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia. Návrh osadzuje parkovací dom ako funkciu zabezpečujúcu komplexnosť a zvýšenie kapacity a dostupnosti parkovania na existujúcej ploche parkoviska, ktoré sa nachádza na riešenom území a slúži pre obsluhu okolitého obytného územia sídliska;
- **z hľadiska funkčného využitia územia** v území námestia a ostatné komunikačné plochy pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry;

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia – navrhované hodnoty vo FP
- výmera záujmového územia:	5 149,00 m ²		
- zastavaná plocha:	2 942,00 m ²	IZP= 0,57	IZP= 0,53
- podlažná plocha (NP):	5 864,00 m ²	IPP= 1,14	IPP= 1,05
- započítateľná zeleň:	1 775,00 m ²	KZ= 0,34	KZ= 0,34

- predložený návrh stavby **nenaruša charakter stabilizovanej urbanistickej štruktúry, ktorú dopĺňa ako** uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Zároveň navyšuje nepostačujúcu kapacitu pre parkovanie, pričom svojím osadením do terénu s akceptovaním jeho reliéfu, rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

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, 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 **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 50-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p = 0,02$, s intenzitou $i = 80,6$ l.s-1.ha-1, trvajúcu 120 min., a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k = 1$ (v prípade vodonepriepustných povrchov), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku (pre lokality Dúbravka, Karlova Ves, Lamač, Záhorská Bystrica, Devín, Devínska Nová Ves, Vinohrady, Rača, Vajnory). Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;

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 zadrživacej schopnosti podlažia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania.

Mestská časť Bratislava - Dúbravka vyjadrením číslo ÚR-1 9911/4904/2024-IK zo dňa 25.11.2024 vyjadřila súhlas s navrhovanou stavbou Parkovací dom-Saratovská.

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 z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje podmienky.

UPOZORNENIE:

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, 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 vyplývalo 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: potvrdené výkresy: Koordináčna situácia, Pôdorys 1.NP, Rezy

Co: MČ Bratislava – Dúbravka
potvrdené výkresy: Koordináčna situácia, Pôdorys 1.NP, Rezy
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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