



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Vychodil architects s.r.o.

Prokopa Veľkého 15
811 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **21.11.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 45760/2025-
19081/Kuch**

V Bratislave
29.01.2025

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Dopravný servis s.r.o., Mliekarenská 1, 821 09 Bratislava, v zastúpení Vychodil architects, s.r.o.
stavba:	Sídlo filmy Dopravný servis
pozemky, parc. č., k. ú.:	XX
miesto stavby:	Ollarekova ul.
žiadosť doručená dňa:	21.11.2024
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
zodpovedný projektant:	Ing. Mojmir Vychodil autorizovaný architekt 2024AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

N E 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 kancelárskej budovy pre 5-6 osôb v existujúcej zástavbe rodinných domov. Objekt má 2NP (bez podpivničenia) a prestrešený je plochou strechou s výškou atiky +6,60 m. V objekte sa navrhujú 2 kancelárie otvoreného typu a jedna samostatná kancelária. Súčasťou objektu je aj zasadacia miestnosť a príslušenstvo ako kuchynský kút, sklady, toalety a technická miestnosť. Celkové pôdorysné rozmery objektu sú 8,550 x 9,855 m.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Dopravne je objekt prístupný priamo z Ollarekovej ulice, kde je už toho času vybudovaná existujúca spevnená plocha, cez ktorú je riešený prístup a prejazd na susedné parcely, ktorý predložený návrh zachováva. Vjazd pre susedný pozemok je navrhnutý v šírke 3,5 m a peší prístup v šírke jestvujúceho chodníka 1,2 m. Na pozemku stavby budú v zmysle predloženej PD vytvorené 2 parkovacie miesta slúžiace pre novú kancelársku budovu.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	201,00 m ²
zastavaná plocha:	68,21 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	87,63 m ²
zeleň:	
na teréne:	70,40 m ²
spevnené plochy:	62,39 m ²
počet podlaží PP/NP:	0/2
počet parkovacích miest:	2

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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Záhorská Bystrica**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, 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 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.

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 málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 sú solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu zaradené medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu.

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

Tabuľka	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie
návrh		

- výmera záujmového územia:	201,00 m ²	
- zastavaná plocha:	68,21 m ²	IZP= 0,34
- podlažná plocha (NP):	122,11 m ²	IPP= 0,60
- započítateľná zeleň:	70,40 m ²	KZ= 0,35

Na základe vlastných prepočtov z údajov uvedených v projektovej dokumentácii predstavuje podlažná plocha 122,11 m², nakoľko sa v zmysle ÚPN podlažná plocha definuje ako súčet plôch všetkých podlaží objektu vrátane ohraničujúcich konštrukcií.

- Predložený návrh dosahovanými indexami intenzity využitia územia stavby vo vzťahu k riešenému územiu nenarúšajú charakteristický obraz územia funkčnej plochy, avšak považujeme ho za hranične akceptovateľný v danej ploche, aj vzhľadom na veľkosť samotného pozemku.

- Situovanie zámeru v celkovom kontexte daného územia však nie je možné akceptovať, nakoľko umiestnením navrhovanej stavby s ohľadom na existujúcu zástavbu sa zhorší prevádzková kvalita územia.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba nie je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica svojim vyjadrením číslo MU ZB – 1548/5455/2024/JAL zo dňa 17.12.2024 vydaným podľa § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. **vyjadrila nesúhlas s navrhovanou stavbou**, v ktorom sa uvádza nasledovné:

Navrhovaná stavba sa nachádza v území, pre ktoré bola schválená zastavovacia štúdia obytného súboru „Dobré bývanie“ v súčasnosti obytného súboru Floriánka. Obytný súbor riešil stavby rodinných domov a navrhovaná stavba nebola súčasťou predloženej štúdie. Navrhovaná stavba by prekračovala reguláciu na pozemku, nakoľko pozemok už bol započítaný v rámci obytného súboru. Navrhovaný pozemok je z hľadiska výmery príliš malý na samostatne stojacu stavbu oproti ostatným pozemkom v rámci stabilizovaného územia. Cez pozemok sú tiež evidované vjazdy na ďalšie pozemky. Z funkčného hľadiska stavba nemá súvis s obytným súborom a podľa územného plánu hl. mesta SR Bratislava v území nie je prípustné umiestňovať nesúvisiace s funkciou. Na záver dodávame, že v rámci obytného súboru táto plocha mala slúžiť ako verejný priestor – súčasť cesty.

ODÔVODNENIE:

Záverom uvádzame, že po posúdení predloženej dokumentácie je zrejmé, že predložený návrh stavby nie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Základným princípom stabilizovaného územia je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia a to nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj prevádzkovej kvality územia, čo však nebolo v projektovej dokumentácii preukázané.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ak dotknutý orgán 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 nesúhlasí s predložením návrhom stavby, s odôvodnením:

- projektová dokumentácia nie je úplná, čo sa týka riešenia dopravy a tiež obsahuje viaceré nedostatky;
- v projektovej dokumentácii chýba výpočet nárokov statickej dopravy danej stavby v zmysle platnej STN 736110:2024, pričom žiadame objasniť, či je uvažované pre objekt servisu aj s návštevníkmi (ak áno je nutné ich zohľadniť vo výpočte);
- návrh rozmerov parkovacích miest požadujeme navrhnuť v zmysle platnej STN 736056/O1 Odstavné a parkovacie plochy cestných vozidiel pre kategóriu vozidiel O2 a v zmysle TP 117;
- situačne žiadame preukázať, že dopravný prístup k stavbe bude navrhnutý so zachovaním nivelety chodníka a vjazd prostredníctvom sklopeného obrubníka;
- upozorňujeme, že navrhovaným riešením bude zachovaný prístup na susedný pozemok (Stavba RD na pozemku parc. č. xxxx) a návrhom nových parkovacích stojísk celková šírka vjazdu pre obe stavby nepresiahne z dôvodu ochrany peších a cyklistov 6 m;
- upozorňujeme – uvažované parkovacie miesta sú súčasťou pozemnej komunikácie.

UPOZORNENIE:

Súčasťou vyjadrení jednotlivých odborných zložiek, ktoré sa k PD vyjadrujú z pohľadu nimi sledovaných záujmov a vstupujú do tvorby záväzného stanoviska sú aj požiadavky, ktoré majú

byť zapracované do upraveného návrhu stavby, tieto však nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska.

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.

Co: MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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