



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. Arch. Sebastian Nagy
sebastian nagy architects, s.r.o.

Jaseňová 20
949 01 Nitra

Váš list
zo dňa **20.11.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 61894/24_45685/2025-
31207/Tot**

V Bratislave
29.01.2025

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, v zastúpení: sebastian nagy architects, s.r.o.
stavba:	„SO 11 - Náhradné odstavné plochy“ k stavbe: Bytový nájomný dom Žitavská
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k. ú. Vrakuňa
miesto stavby:	ul. Žitavská, Vážska, Čiližská
žiadosť doručená dňa:	20.11.2024 na MČ Vrakuňa
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	sebastian nagy architects s.r.o., Jaseňova 20, 949 01 Nitra časť doprava: ViaCo s.r.o., Duklianskych hrdinov 651/47, 901 01 Malacky
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Sebastian Nagy autorizovaný architekt reg. č. 1719 AA časť doprava: Ing. Matej Košťial autorizovaný stavebný inžinier 6990*12
dátum spracovania dokumentácie:	11/2024

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..**

K stavbe „Bytový nájomný dom Žitavská“ evidujeme vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIIC 62076/2023_45591/2024-134611 zo dňa 20.03.2024.

K stavbe „Bytový nájomný dom Žitavská“ evidujeme mestskou časťou Bratislava- Vrakuňa vydané územné rozhodnutie pod č. UR/3514/6440/2024/6/SU/HP-5 zo dňa 23.08.2024.

Predložená projektová dokumentácia rieši: Navrhovaný objekt SO 11 rieši výstavbu parkovacích stojísk na uliciach Čiližská, Vážska a Žitavská, ktoré nahradia existujúcu spevnenú plochu využívanú na neusmernené parkovanie. Dokopy sa vytvorí 40 stojísk, z toho 38 kolmých stojísk s rozmermi min. 2,5 x 5,0 m, v 6 skupinách po maximálne 10 stojiskách. V zmysle Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 sú minimálne 4,0% z celkového počtu stojísk vyhradené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Pri predmetnej stavbe to predstavuje 2 stojiská (5,26 %), tieto majú rozmer min. 3,5 x 5,0 m. V rámci výstavby sa zároveň upravujú zasiahnuté pešie trasy.

Pri Čiližskej ulici sa zriadi 30 kolmých stojísk, ktoré rozširujú existujúce parkovacie možnosti – ich usporiadanie a koncepcia je v súlade s existujúcimi stojiskami. Jedno stojisko sa dopravným značením vyhradí pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie.

Pri Žitavskej ulici sa zriadi 4 kolmé parkovacie stojiská, ktoré rozširujú existujúci parkovací pás. Tieto stojiská čiastočne zasahujú do existujúceho pozdĺžneho parkovacieho stojiska, preto bude tento parkovací pruh (3 stojiská, z toho jedno vyhradené) posunutý približne o 1,25 m juhozápadne.

Pri Vážskej ulici sa zriadi 6 parkovacích stojísk na slepej vetve. Komunikácia sa upraví na šírku 6,0 m a chodník pre chodcov bude vedený poza stojiská. V súčasnosti vetva plynule prechádza do pešej komunikácie vo vnútrobloku, úpravou bude jednoznačnejšie rozdelenie medzi časťou pre dynamickú dopravu a časťou pre nemotorovú dopravu. Jedno stojisko sa dopravným značením vyhradí pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie.

Posúdenie navrhovanej 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 dotknuté navrhovanou stavbou stanovuje ÚPN nasledovné **funkčné využitie**:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie**
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie**
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**

Intenzita využitia územia:

Časť záujmovej lokality (parcely vo funkčnom využití územia s kódom funkcie 101 a 1130) je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia** navrhovaný zámer – inžinierska stavba, dopravná vybavenosť pre obsluhu územia funkčnej plochy, ako odstavné státi a parkoviská, a verejne prístupné nezastavané plochy a prvky dopravného značenia, patrí medzi:

prípustné spôsoby využitia funkčných plôch pri funkčnom využití územia:

- viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101,

prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v **obmedzenom rozsahu** pri funkčnom využití územia:

- ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130,

verejne prístupné nezastavané plochy a prvky dopravného značenia **sú súčasťou plôch a námestí** v zmysle ÚPN vo funkčnej ploche:

- námestia a ostatné komunikačné plochy.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** nemá navrhovaná stavba v zmysle metodiky ÚPN vplyv na územným plánom regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ).

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená 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:

- 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;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

v zmysle posúdenia oddelením tvorby mestskej zelene, súhlasí výhradne za dodržania nasledujúcich podmienok:

- 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 (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- je potrebné dodržať § 4 ods. 5) VZN č. 5/2018 v ktorom je uvedené: „*V prípade trvalého zabratia verejnej zelene je každá fyzická alebo právnická osoba zaberajúca verejnú zeleň povinná v lokalite určenej vlastníkom pozemku, na ktorom sa zaberaná verejná zeleň nachádza, zriadiť novú zeleň, minimálne v rozsahu zodpovedajúcom ploche zabranej zelene*“. Vzhľadom na zabratie zelene, požadujeme zakreslenie, kde sa zeleň zaberá a výpočet koľko m² sa trvalo zaberie v lehote do 60 dní od doručenia tohto stanoviska. Zároveň požadujeme zakreslenie plôch, kde sa zriadila alebo zriadi nová zeleň v zmysle hore uvedenej vyhlášky spolu s celkovou výmerou novej zelene, resp. kompenzačných opatrení, ktorými sa zelené plochy skvalitnia, napr. výsadbou zelene, budovaním dažďových záhonov a pod.
- pri zabratí verejnej zelene v okolí drevín je potrebné postupovať v zmysle STN 83 7010 (Ochrana prírody, ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie) a v zmysle Arboristického štandardu 2 – Ochrana drevín pri stavebnej činnosti voľne dostupného na webovom sídle napríklad tu: <http://www.slpk.sk/eldo/2018/dl/9788055218960/9788055218960.pdf>;
- každý, kto vykonáva stavebné práce, je pri vykonávaní činnosti, ktorou môžu byť ohrozené, poškodené alebo zničené rastliny alebo živočíchy, alebo ich biotopy, povinný postupovať tak, aby nedochádzalo k ich zbytočnému úhynu alebo k poškodzovaniu a ničeniu v súlade s § 4 ods. 1 Zákona;
- ak sa výkopy, úprava terénu, zložený stavebný, odpadový materiál a strojové vybavenie nachádzajú na plochách vzdialených do 5m od kmeňov stromov, prípadne pod ich korunami, je potrebné na tieto dreviny vypracovať projekt ochrany drevín pri stavebnej činnosti v zmysle Arboristického štandardu 2 - Ochrana drevín pri stavebnej činnosti, ktorá bude súčasťou projektovej dokumentácie;
- výkop v blízkosti drevín sa musí vykonávať v zmysle STN 83 7010 (Ochrana prírody, ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie „Výkop vykonávať ručne a nesmie sa viesť bližšie ako 2,5 m od päty kmeňa“);
- pri výkopových prácach dodržať najnutnejší rozsah prác za účelom ochrany okolitej zelene;
- neskladovať stavebný ani iný odpadový materiál na zeleni bez nášho súhlasu;
- v prípade, že počas stavby vznikne ďalší záber zelene / manipulačný priestor, uloženie materiálu a pod./je realizátor povinný určiť presnú výmeru zaujatia verejného priestranstva a následne požiadať správcu verejnej zelene o vyjadrenie k záberu zelene;
- pri realizovaní prác na zeleni, resp. dočasnom zabratí verejnej zelene hlavného mesta SR Bratislavy, za podmienok nevyhnutnej miery a nevyhnutne potrebného času, si počínať s náležitou opatrnosťou a dbať vo zvýšenej miere na predchádzanie a zamedzovanie vzniku

- škôd na živote, zdraví, majetku – verejnej zeleni, drevinách, porastoch, prvkoch a pod., ktoré sú súčasťou verejnej zelene;
- zabezpečiť čistotu, poriadok a bezpečnosť pre okoloidúcich na dotknutom pozemku, ako i v okolí stavebnej činnosti;
 - s odpadmi, ktoré vzniknú pri stavebnej činnosti nakladať v súlade s platnými právnymi predpismi.

Mestská časť Bratislava - Vrakuňa vyjadrením číslo ÚP/4348/13963/2024/2/HAN zo dňa 03.12.2024 vyjadrila súhlas s predmetnou stavbou „SO 11 - Náhradné odstavné plochy“.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej 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 Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje podmienky.

UPOZORNENIE:

Záujmové pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme letísk a heliportov.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Situácia, M 1:250/

Co: MČ Bratislava – Vrakuňa
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Situácia, M 1:250/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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