



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**ORCA s.r.o.**

Opletalova 104  
841 07 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIČ 44355/2025-  
50196/Lab**

V Bratislave  
**10.02.2025**

**VEC:**

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>ORCA s.r.o., Opletalova 104, 841 07 Bratislava</b>
stavba:	<b>Bytový dom</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>Xxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxx, xxxxxx, xxxxxx, xxxxxx; k. ú. Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>ulica Na Piesku</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>29.11.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Ján Šelc</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Ján Šelc autorizovaný stavebný inžinier 2338 * A * 1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05/2024</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 rieši:** novostavbu bytového domu na rovinatom koncovom pozemku pri železničnej trati. Navrhovaný objekt má nepravidelný ale osovo súmerný tvar, najširší rozmer dosahuje hodnotu 12,35 m, najdlhší rozmer dosahuje hodnotu 32,65 m, má navrhnuté 1 podzemné podlažie, 3 nadzemné podlažia a ustúpené podlažie. Na 1.PP sú riešené pivnice, skladové a technické miestnosti, na 1.NP až poslednom ustúpenom podlaží sú plánované byty sprístupnené centrálnym schodiskom a výťahom. Časti strechy nad 3.NP tvoria terasy pre byty na ustúpenom podlaží.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 3.NP je +10,500 m a ustúpeným podlažím je +12,850 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 135,40 m n.m. Bpv.).

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 26 stojísk. Dopravné pripojenie stavby sa rieši z ulice Na piesku,

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

novobudovanou účelovou verejnou cestou. V rámci stavby sa riešia prvky cyklodopravy (vonkajšie aj vnútorné stojany).

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

výmera záujmového územia:	<b>1 442,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>365,61 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>1 279,53 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>1 279,53 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	
na teréne:	<b>414,00 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>414,00 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>20</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>1/3 + ustúpené podlažie</b>
počet parkovacích miest:	<b>26</b>

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

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód D**

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto - regulačný kód D**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy	0,30	0,25

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
  - Vo funkčnom využití územia: *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102*, patria bytové domy do 4 nadzemných podlaží medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
  - Z hľadiska celej dotknutej funkčnej plochy tvoria existujúce a navrhované bytové domy do 4 NP premiešanú formu zástavby spolu s rodinnými domami. Takáto premiešaná zástavba sa preferuje v rozvojových územiach v danom funkčnom využití územia.
  - **Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**
- **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 - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>1 442,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>365,61 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,254</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,30</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>1 279,53 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,887</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,9</b>
- započítateľná zeleň:	<b>414,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,287</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,25</b>

- Predložený návrh stavby **dodríava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód D.*

**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:
  - 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 podložja;
  - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložja 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** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

**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 oddelenia 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:**

- v budúcej dokumentácii pre stavebné povolenie žiadame aktualizovať výpočet nárokov statickej dopravy, tzn. spracovať ho v súlade s STN 736110:2024 (pôjde o formálnu úpravu výpočtu);
- krátkodobé (návštevnícke) stojiská musia ostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené;
- nevyhnutným predpokladom pripojenia predmetnej posudzovanej stavby je stavebný objekt SO 06 Účelová verejná komunikácia (úsek od ul. na Piesku po železnicu), ktorého realizácia bude preukázaná v kolaudačnom konaní.

**UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Navrhovaná účelová verejná cesta nie je účelná na zaradenie do siete miestnych ciest.

Stavba sa umiestňuje v území, ktoré nedisponuje dostatočnou dopravnou infraštruktúrou. Absentujú chodníky, cyklotrasy ako aj obsluha územia MHD.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho 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 /Koordinačná situácia/

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

S pozdravom

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