



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Jadrová a vyraďovacia spoločnosť a.s.

Jaslovské Bohunice 360
919 30 Jaslovské Bohunice

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 44085/2025-
81208/Lab**

V Bratislave
17.02.2025

VEC:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Jadrová a vyraďovacia spoločnosť a.s., Jaslovské Bohunice 360, 919 30 Jaslovské Bohunice
stavba:	Zateplenie a rekonštrukcia SO 639:V1
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k. ú. Ružinov
miesto stavby:	Tomášikova ulica
žiadosť doručená dňa:	05.12.2024 – MČ Bratislava – Ružinov
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	InaAs s.r.o., Súmračná 10, 821 02 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Martin Jamnický, PhD. autorizovaný stavebný inžinier: 4400*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	04/2024

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: zateplenie, rekonštrukciu – úpravu časti dispozičného riešenia a zmenu zastrešenia existujúcej administratívnej budovy investora na Tomášikovej ulici.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spočíva vo výmene výplní okenných a dverných otvorov, v aplikácii systému zateplenia a novej fasády. Navrhnutá je prístavba schodiska v SV časti stavby, nový vstup do objektu s exteriérovým schodiskom, bezbariérovou rampou a zdvíhacou plošinou, dispozičná úprava vstupných priestorov a dispozičná úprava priestorov a obvodovej steny na 4.NP. Zároveň sa na existujúcich spevnených plochách v JZ časti areálu posudzovanej stavby plánuje prístrešok pre 6 existujúcich parkovacích miest.

Po rekonštrukcii bude najvyššia časť stavby zastrešená valbovou strechou, výška jej hrebeňa je +17,510 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP - nedefinované).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Nevznikajú nároky na zmenu súčasného dopravného pripojenia a statickej dopravy stavby.

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):

	<i>dokumentácia</i>	<i>výpočet (magistrát)</i>
výmera záujmového územia:	5 957,00 m²	
zastavaná plocha:	1 946,00 m²	
podlažná plocha nadzemných podlaží:	6 657,00 m²	
podlažná plocha bytovej funkcie:	neuvedená	492,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	neuvedená	6 165,00 m²
zeleň:		
na teréne:	2 140,00 m²	
započítateľná zeleň:	2 140,00 m²	
spevnené plochy:	1 871,00 m²	
počet bytov:	4	
počet podlaží PP/NP:	1/4	
počet parkovacích miest:	nemení sa	

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

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie,**
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie,** (len plochy zelene),

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 vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je 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. Táto úloha musí byť jednoznačne 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:**
- Vo funkčnom využití územia: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, patria zariadenia administratívy medzi prevládajúce spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v obmedzenom rozsahu v rozmedzí do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- Vo funkčnom využití územia: *parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110*, je sadovnícka plošná a líniová zeleň zaradená medzi prevládajúce spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche č. 201:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha:	6 657 m²		
podl. plocha bytovej funkcie:	492 m²	7,39 %	max. 30%
podl. plocha nebytovej funkcie:	6 165 m²	92,61 %	min.70%

- 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):

časť riešeného územia funkčnej ploche č. 201:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia záujmové územie aktuálny stav
– výmera záujmového územia:	5 132,00 m²		
– zastavaná plocha:	1 946,00 m²	IZP = 0,379	IZP = 0,338
– podlažná plocha (NP):	6 657,00 m²	IPP = 1,297	IPP = 1,233
– započítateľná zeleň:	1 315,00 m²	KZ = 0,256	KZ = 0,256

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) v navrhovanom stave sú oproti aktuálnemu stavu zvýšené len mierne. Predmetná zmena dokončenej stavby a príslušná časť jej riešeného územia tvorí dotknutú funkčnú plochu 201.
- Z hľadiska urbánneho kontextu navrhovaná zmena dokončenej stavby rešpektuje charakter okolitej zástavby.
- Predmetná zmena dokončenej stavby predstavuje zvýšenie technicko-prevádzkovej kvality stavby.

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácii vo väzbe na prebiehajúcu zmenu klímy a záväznú časť ÚPN, konkrétne kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy odporúčame zapracovanie adaptačných opatrení, najmä *riešenie extenzívnej zelene na navrhovaných strešných konštrukciách.*

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 podložia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia 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 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:

- za účelom podpory cyklistickej dopravy žiadame v rámci navrhovanej rekonštrukcie doriešiť prvky cyklo dopravy súvisiace s parkovaním bicyklov pre návštevníkov objektu, pre zamestnancov a obyvateľov (v exteriéri aj vo vnútorných priestoroch), v počte vyplývajúcom z technického predpisu TP085.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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, 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 2 x dokumentácia
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:200/

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:200/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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