



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Artplan, spol. s r.o.

Karadžičova 27

Bratislava 811 08

Váš list
zo **03.02.2025**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 49099/2025-
143509/Zsi**

V Bratislave
31.03.2025

VEC: **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	Havarijná služba Olivová, s.r.o., Tomášikova 28D, 821 01 Bratislava, v zastúpení Artplan, spol. s r.o.
stavba:	Administratívna budova Havarijná služba Olivová, Smrečnianska x, súp. č. xxxx, Bratislava-Nové mesto
pozemok reg. C-KN, parc. č., k. ú.:	xxxxxx, k. ú. Nové Mesto
miesto stavby:	Smrečnianska ulica
žiadosť doručená dňa:	03.02.2025
druh podanej dokumentácie:	projektová dokumentácia v rozsahu podľa § 40c ods. 2 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov
zodpovedný projektant:	Ing. Mária Gieciová, PhD. autorizovaný stavebný inžinier 2842*A*1
dátum spracovania dokumentácie:	03/2023

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 (PD) rieši: návrh zmeny dokončenej stavby so zámerom zmeny účelu užívania existujúceho rodinného domu (RD) – s jedným podzemným a jedným nadzemným podlažím a podkrovím – na administratívnu budovu (AB). Navrhovaná zmena stavby RD spočíva najmä v úprave a rozšírení podkrovia, čím by spolu s ďalšími stavebnými úpravami vznikla administratívna budova s dvomi nadzemnými podlažiami. Na 1. NP by boli dve kancelárie s kuchynkou, WC, archívom a sklados a na 2. NP by sa nachádzal 1-izbový služobný byt, ďalšia kancelária s prislúchajúcou kúpeľňou + WC a sklad. Výška hrebeňa sedlovej strechy zostáva nezmenená na úrovni + 7,620 m (počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000). Predložený návrh je v PD definovaný ako „dočasná stavba“, ktorá by mala

slúžiť pre riadiacich pracovníkov a pre uloženie náradia pre výkonných pracovníkov spoločnosti, ktorá zabezpečuje služby v oblasti havárií vodovodov, kanalizácie, plynovodov a vykurovacích systémov.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Vjazd zo Smrečnianskej ulice zostáva bez zmeny, pričom vo dvore na jestvujúcej spevnenej ploche sa navrhujú 4 parkovacie miesta pre osobné automobily. Vjazd budú používať aj výkonní pracovníci pri nakladaní a vykladaní náradia do svojich automobilov.

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

- výmera záujmového územia:	218,00 m²
- zastavaná plocha:	165,56 m²
- podlažná plocha:	232,50 m²
- spevnené plochy:	52,44 m²
- plocha zelene:	-
- počet podlaží PP/NP:	1/ 1 + podkrovie
- počet parkovacích miest:	4

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 je záujmový pozemok **reg. C-KN parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBVENOSTI – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, **stabilizované územie**, informačný kód **S**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Intenzita využitia územia:

Pozemok 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. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Dopravné vybavenie – verejnoprospešné stavby v území:

Záujmový pozemok leží v území s výhľadovým dopravným zámerom verejného dopravného vybavenia s navrhovanými zbernými komunikáciami, ktoré sú zaradené medzi verejnoprospešné stavby:

- **D5** - výstavba Severnej tangenty v úseku Pražská – Jarošova
- **D16** - MÚK Patrónka, Račianske mýto, Panónska - Dolnozemská, Einsteinova – Jantárová (aktuálne nemajú vydané územné rozhodnutie a nie je k dispozícii žiadna podrobnejšia dokumentácia, pričom konkrétne ide o preložku miestnej cesty Smrečnianska ulica.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN-Z uvádzame:

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

• **podľa ÚPN:**

- v územiach občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 patria zariadenia administratívy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy a zariadenia služieb medzi prípustné v obmedzenom rozsahu;
- súčasne však platí, že predmetný pozemok a stavba sa nachádzajú v území, ktoré je nutné ponechať ako územnú rezervu pre navrhované verejnoprospešné dopravné stavby; z toho dôvodu je navrhovaná zmena účelu prípustná, ale prístavba môže byť prekážkou pri projektovej príprave uvedených verejnoprospešných stavieb (VPS); VPS je potrebné pri každej navrhovanej výstavbe/prístavbe rešpektovať tak, aby bol ponechaný dostatočný priestor pri budúcom návrhu riešenia prechodu VPS daným územím;
- zároveň poznamenávame, že legislatíva pojem „dočasná prístavba“ nepozná;

– **z hľadiska limitov využitia záujmového územia** – podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby:

	plošné bilancie		intenzita využitia	
	aktuálne	návrh	návrh	podľa ÚPN (administratíva vo FP)
- výmera územia:	218,00 m ²	218,00 m²		
- zastavaná plocha:	117,00 m ²	173,00 m²	0,79	0,738
- podlažná plocha:	176,10 m ²	318,00 m²	1,46	1,078
- zelená plocha:	0	0		

- posudzované územie má veľmi rôznorodú zástavbu od rodinných domov s vysokou intenzifikáciou, cez administratívu s primeranou zastavanosťou (so zeleňou aj bez nej), až po školské zariadenie s prislúchajúcimi veľkými zelenými plochami;
- predložený návrh bol z hľadiska intenzity využitia porovnávaný s podobnou funkciou – tzn. s administratívou a na základe toho možno konštatovať, že intenzita navrhovanej zmeny dokončenej stavby je akceptovateľná;
- súčasne však platí, že prístavba (aj samotná stavba) sú v zásahu vyššie spomenutých VPS, pre ktoré musí byť ponechaná dostatočná priestorová rezerva.

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.

ODÔVODNENIE:

Záverom uvádzame, že predložený návrh stavby nie je v súlade s ÚPN, keďže sa nachádza v území, s navrhovanými VPS, ktorých rozsah aktuálne nie je možné určiť, ale územná rezerva musí byť zachovaná pre budúcu bezproblémovú projektovú prípravu a povoľovací proces, či samotnú realizáciu VPS.

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 uvádza nasledovné zistenia:

- v PD bola zvolená nesprávna metodika pre výpočet zastavanej a podlažnej plochy;
- v situácii chýbajú kóty a popis plôch;
- deklarované „podkrovie“ nebolo preukázané, ide o 2. NP;
- chýba situácia dopravného riešenia s rozmiestnením parkovacích stojísk na pozemku stavby a s náležitostami výkresovej dokumentácie.

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto sa v zákonnej lehote v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. nevyjadřila.

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:

- V zmysle ÚPN hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov je stavba „Administratívna budova Havarijná služba Olivová, Smrečianska 4“, k. ú. Nové Mesto, lokalizovaná v kontaktnom území s výhľadovým dopravným zámerom verejného dopravného vybavenia VPS D5. „Severná tangenta, Pražská – Jarošova“ (súčasť ZÁKOS-u hlavného mesta ako stredného dopravného okruhu).
- Odstup pozemku Stavby od VPS D5., ktorá nemá vydané územné rozhodnutie na žiadnu podrobnejšiu dokumentáciu, nie je možné v súčasnosti určiť. Preto ani k prípadným obmedzeniam navrhovanej Stavby ako celku, ktoré môžu vzniknúť v budúcnosti na základe realizácie stavby VPS D.5, sa v súčasnosti nie je možné zodpovedne vyjadriť.
- Na základe uvedeného v bode I., s umiestnením Stavby nie je možné súhlasiť.

UPOZORNENIA:

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 v jednom vyhotovení sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto: stavebný úrad a referát usmerňovania investičnej činnosti
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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