



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Mestská časť Bratislava–Ružinov

Mierová 21

827 05 Bratislava

Váš list
**SU/1785/25668/
2024/MBR**
zo dňa 21.05.2024

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 52890/2024-
412272**

Vybavuje / Linka
Ing. arch. Ľuboš Labanc V Bratislave
+421 904 590 019 19.06.2024

VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	Novanta s.r.o., Panónska cesta 17, 851 04 Bratislava
investičný zámer:	Bytový dom Strojnícka, k.ú. Ružinov, Bratislava
žiadosť zo dňa:	21.05.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	LANG BENEDEK ASSOCIATED ARCHITECTS s.r.o., Dunajská 6, 811 08 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Michal Lang autorizovaný architekt 1912AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2024

K investičnému zámeru: „BYTOVÝ DOM STROJNÍCKA“ bolo dňa 12.07.2022 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS POD 53467/2022-408118. Posudzovaná bola architektonická štúdia s dátumom spracovania 05/2022, spracovateľ projektovej dokumentácie: LANG BENEDEK ASSOCIATED ARCHITECTS s.r.o., Dunajská 6, 811 08 Bratislava; zodpovedný projektant: Ing. arch. Michal Lang autorizovaný architekt 1912AA. V stanovisku hlavné mesto nesúhlasilo so zámerom v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie a uplatnilo si pripomienky a požiadavky, v zmysle ktorých bolo možné upraviť pôvodný návrh a spracovať dokumentáciu pre územné rozhodnutie.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložené riešenie predmetného zámeru je zmenené.

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu na Strojníckej ulici. Stavba má 4 NP, okrem troch malých výstupkov má v prízemí obdĺžnikový pôdorys, pričom rozsah a hmota ďalších podlaží sa postupne znižuje. Na 1.NP sú navrhované vstupné a komunikačné priestory, bytové sklady, miestnosť pre odloženie bicyklov a kočíkov a byty. NA 3.NP až 4.NP sú plánované byty. Časti striech sú riešené ako terasy k prislúchajúcim bytom. Byty sú sprístupnené spoločným schodiskom a výtahom.

V riešenom území sa navrhujú aj prvky detského ihriska.

Objekt je zastrešený plochými strechami, výška atiky nad 4.NP je +12,600 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 134,10 m n.m. Bpv.)

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

- výmera záujmového územia:	2 522,00 m²
- zastavaná plocha:	650,16 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 914,28 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	1 914,28 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	0,00 m²
- zeleň:	
na teréne:	1 080,19 m²
započítateľná zeleň:	1 080,19 m²
- spevnené plochy:	791,65 m²
- počet bytov:	22
- počet podlaží PP/NP:	0/4
- počet parkovacích miest:	30

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 30 stojísk. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z príľahlej Strojníckej ulice.

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie 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. 1687/1, 1687/2, 1687/3, 1687/4, 1688/1, 1688/2, 1688/3, k.ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie**
(väčšina riešeného územia, obsahuje navrhovanú stavbu bytového domu)
- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie**

málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie **502**
Podmienky funkčného využitia plôch: Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

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 a E**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
D	0,9	102	málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD – pozemky 180 -240 m ²	0,45	0,20
				radové RD – pozemky 300-450 m ²	0,32	0,30
				bytové domy	0,30	0,25
E	1,1	502	zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**
 - Vo funkčnom využití územia: *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102*, patria bytové domy do 4 nadzemných podlaží medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Ide o rozvojové územie, navrhovaný bytový dom tvorí premiešanú formu zástavby spolu s jestvujúcimi rodinnými domami v dotknutej funkčnej ploche. Zároveň navrhovaná stavba je súčasťou kompozičnej kostry zástavby v tejto funkčnej ploche.
 - Vo funkčnom využití územia: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502*, sú riešené len spevnené plochy a plochy zelene. Zeleň líniová a plošná, zariadenia a vedenia opravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia tejto funkčnej plochy.
 - Navrhovaný investičný zámer **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 vo funkčnej ploche - číslo funkcie 102:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	2 120,00 m ²		
- zastavaná plocha:	650,16 m ²	IZP = 0,30	IZP_{max.} = 0,30
- podlažná plocha (NP):	1 914,28 m ²	IPP = 0,90	IPP_{max.} = 0,9
- započítateľná zeleň:	863,36 m ²	KZ = 0,41	KZ_{min.} = 0,25

časť riešeného územia vo funkčnej ploche - číslo funkcie 502:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	402,00 m ²		
- započítateľná zeleň:	216,83 m ²	KZ = 0,54	KZ_{min.} = 0,15

- Navrhovaná stavba **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, rozvojové územie, regulačný kód D, zároveň aj pre funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód E.

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Bytový dom Strojnícka
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	1687/1, 1687/2, 1687/3, 1687/4, 1688/1, 1688/2, 1688/3
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Strojnícka ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky**:

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- 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 riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- dobudovanie úseku chodníka pozdĺž Strojníckej ulice (na strane stavby a v rozsahu hraníc jej pozemkov kontaktných s touto ulicou) v optimálnej šírke 2,0 m z dôvodu bezpečnosti najzraniteľnejších účastníkov cestnej premávky a zahrnúť úsek chodníka do objektovej skladby stavby bytového domu.
V technickom riešení žiadame v mieste vjazdu zachovať kontinuitu uvedeného chodníka (vedenie chodníka bez zmeny nivelety), vjazd riešiť cez sklopený obrubník, tzn. bez smerových oblúkov v mieste pripojenia účelovej komunikácie na Strojnícku ulicu, a v max. šírke 6 m,
- situačné vyznačenie krátkodobých stojísk pre návštevníkov stavby, ktoré budú musieť ostať verejne prístupné,

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 (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä

s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa.

- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protíľahlými stojiskami;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť, resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni projektovej dokumentácie rešpektovať ÚPN, kapitola 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;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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 podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia 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;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.

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.

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. 3 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.

Predloženú dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: zastavovací plán (výkres situácie)

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: zastavovací plán (výkres situácie)
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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