



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**A.S.PROJEKT – ing., s.r.o.**

Horská 11

831 52 Bratislava

Váš list  
zo dňa **27.08.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 57538/2024-  
560047/Lab**

V Bratislave  
**25.10.2024**

**VEC:**

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>AJ GROUP, s.r.o., Široká 31, 831 07 Bratislava, v zastúpení A.S.PROJEKT – ing., s.r.o.</b>
stavba:	<b>Bytový dom Na piesku</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xxxxx, xxxxxx; k. ú. Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>Ulica Na piesku</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>27.08.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>INO Buildings s.r.o., Jarabinková 8B, 821 09 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Nikolas Klimčák autorizovaný architekt 2719AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2024</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..**

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 11.07.2023 k investičnému zámeru „Bytový dom Na piesku“ na pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxxxx, xxxxx, k. ú. Ružinov, stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS OUIIC 46249/2023 – 427169, v ktorom boli uplatnené podmienky, pričom riešenia zásadných pripomienok boli zapracované do predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu bytového domu na rovinnom pozemku prístupnom z príľahlej ulice Na piesku.

Objekt pozostáva z troch hlavných stavebných objektov (SO A.3.1, SO A.3.2 a SO A.3.3), ktoré majú jednopodlažný suterén a 4 nadzemné podlažia. Nakoľko sú tieto stavebné objekty stavebno-konštrukčne a prevádzkovo prepojené v suteréne, predstavujú jednu stavbu.

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

Na 1.PP sa navrhuje hromadná podzemná garáž, skladové a technické priestory. Na prízemí hlavných stavebných objektov sú riešené vstupné priestory, bytové sklady, ostatné komunikačné priestory a byty. Na 2.NP až 4.NP sú plánované byty. K bytom na prízemí prislúcha aj malá predzáhradka, vo väčšine prípadov ide o priestor nad konštrukciou strechy suterénu. Súčasťou návrhu sú aj plochy zelene, spevnené plochy a detské ihrisko.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 4.NP je +13,20 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 134,100 m n.m. Bpv.).

#### Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 165 odstavných a parkovacích stojísk, z toho 134 stojísk sa zabezpečuje v podzemnom podlaží a 31 na teréne. Dopravné pripojenie stavby sa rieši z ulice Na piesku; obsluhu povrchových stojísk a príjazd do podzemnej garáže zabezpečuje vnútroareálová účelová cesta.

V rámci stavby sa rieši úsek chodníka pozdĺž ulice na Piesku v šírke 2 m (na strane stavby a v rozsahu jej pozemkov). Preukazuje sa priestorová rezerva pre rozšírenie a dostavbu ulice Na piesku (vrátane cyklochodníka a umiestnenie zastávky MHD v budúcnosti).

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

výmera záujmového územia:	<b>7 924,72 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>1 787,52 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>7 150,08 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>7 150,08 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	
na teréne:	<b>1 531,89 m<sup>2</sup></b>
nad podzemnými konštrukciami	
hrúbka substrátu nad 0,5 m:	<b>1 864,01 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>2 091,09 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>2 780,46 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>126</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>1/4</b>
počet parkovacích miest:	<b>165</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. xxxxx, xxxxx, 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	intenzívna zástavba RD – pozemky 180-240 m <sup>2</sup>	0,45	0,20
				radové RD – pozemky 300-450 m <sup>2</sup>	0,32	0,30
				<b>bytové domy</b>	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*, je prípustné umiestňovať bytové domy do 4 nadzemných podlaží.
  - Vzhľadom na stanovené podmienky funkčného využitia konštatujeme, že v dotknutej funkčnej ploche je založená zmiešaná forma rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby. Jestvujúce a navrhované málopodlažné bytové domy v dotknutej rozvojovej funkčnej ploche tvoria kompozičnú kosru zástavby.
  - **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 <b>návrh</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>7 924,72 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>1 787,52 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,23</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,30</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>7 150,08 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,90</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 0,9</b>
- započítateľná zeleň:	<b>2 091,09 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,26</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,25</b>

- Predložený návrh stavby **oddržiava 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, znalostí 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:
  - 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 podložía;
  - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložía 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:**

- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Bytové domy Na piesku“ je stavebný objekt SO B.1.2 Verejný chodník, ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní;

Ostatné podmienky (s plnením v ďalšom stupni projektovej dokumentácie – dokumentácia pre stavebné povolenie):

- žiadame aktualizovať výpočet nárokov statickej dopravy, tzn. spracovať ho v súlade s STN 736110:2024 (pôjde o formálnu úpravu výpočtu);
- navrhovaný vjazd v mieste pripojenia na ulicu Na piesku žiadame stavebne riešiť bez smerových oblúkov, s dodržaním max. šírky do 6 m;
- krátkodobé (návštevnícke) stojiská musia ostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené.

#### **UPOZORNENIE:**

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

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.

Závazné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza závazné 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 závazného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán závazné 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, M 1:500/

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:500/  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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