



**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
zo dňa **06.03.2025**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 50857/2025-
148498/Kov**

V Bratislave
31.03.2025

VEC:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Mestská časť Bratislava–Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava
stavba:	Rekonštrukcia vnútrobloku Narcisová
pozemky, parc. č., k. ú.:	reg. E-UO parc. č. XX XX XX reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxx, k. ú. Ružinov
miesto stavby:	Narcisová ul.
žiadosť doručená dňa:	06.03.2025
druh podanej dokumentácie:	Projektová dokumentácia k žiadosti o stavebné povolenie a realizáciu stavby (DSPRS)
spracovateľ dokumentácie:	DEVLEV BUILDINS s.r.o., Hattalova 12/A, 831 03 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Ronald Gálik autorizovaný stavebný inžinier 1722*Z*1
dátum spracovania dokumentácie:	12/2024

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: rekonštrukciu vnútrobloku, ktorá zahŕňa sadové úpravy, obnovu existujúcich spevnených plôch, návrh nových chodníkov, vytvorenie nových oddychových zón, nové kryté kontajnerové stojiská, nové osvetlenie a mobiliár. Riešené územie medzi Narcisovou, Lanovou a Papradovou ulicou je ohraničené existujúcimi budovami a verejnými komunikáciami a je verejne prístupné bez oplotenia. Predmetné pozemky sú

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

vo vlastníctve mestskej časti Bratislava – Ružinov a hlavného mesta, údržbu zabezpečuje mestská časť. Celé územie je riešené bezbariérové.

Objektová skladba:

SO 01 Krajinná architektúra	10773 m ²
SO 02 Spevnené plochy	3041 m ² *
SO 03 Oddychová zóna	601 m ²
SO 04 Verejné osvetlenie	
SO 05 Mobiliár	
SO 06 Dažďová kanalizácia	
- SO 06.1 ORL	
SO 07 Vodovodná prípojka	
SO 08 Kontajnerové stojiská	124 m ²
SO 09 Spevnená plocha pre kontajnerové stojisko	85 m ²
Celková plocha revitalizovaného územia	14624 m²

*do plochy chodníkov je započítaná aj plocha obrubníkov

Projekt krajiny architektúry (SO 01) rieši výrub 9 ks stromov a 57 m² krov, založenie trávnikov a zmiešaných trvalkových záhonov na rastlom teréne, rekultiváciu existujúcich trávnikov, založenie dažďovej záhrady, mulčovanie, výsadbu 27 ks stromov vrátane kotvenia a osadenia zavlažovacích vakov a extenzívnu výsadbu krov. Práce zahŕňajú aj arboristické ošetrovanie stromov na priestranstve medzi Narcisovou a Astrovou ul. Predmetom riešenia spevnených plôch (SO 02) je obnova príjazdovej cesty vrátane stojísk pre automobily z betónovej zámkovej dlažby, obnova existujúcich chodníkov, nové chodníky a sanácia chodníka pozdĺž oplotenia areálu materskej školy. Súčasťou oddychovej zóny (SO 03) bude pergola z ocelových profilov, hmlové sprchy, interaktívna vodná pumpa pitná fontánka, hracie prvky, betónové múriky na vyrovnanie terénu a nová vstupná bránka do areálu materskej školy. Povrchy oddychovej zóny tvoria betónové chodníky, gumový povrch pod hracími prvkami, zatrávňovacie tvárnice a betónové šľapáky v pieskovom lôžku. Existujúce verejné osvetlenie (SO 04) bude rozšírené o 10 ks nových svietidiel. Návrh mobiliáru (SO 05) zahŕňa lavičky, odpadkové koše, vodné prvky apod. Navrhuje sa 5 ks ocelových kontajnerových stojísk rozm. 5,33 x 4,28 m s vegetačnou strechou.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: dopravné napojenie na existujúcu miestnu komunikáciu sa nezmení. Predmetom riešenia je rekonštrukcia krytu spevnených plôch. Rezidenčná časť odstavných plôch bude oddelená od centrálného parkoviska prostredníctvom nábehového obrubníka. V mieste odstavných plôch budú jestvujúce oporné múry nahradené novými. Režim povrchových a podzemných vôd sa nezmení. Vo vnútrobloku je navrhnutých celkom 114 parkovacích miest, z toho 2 pre osoby s ŤZP.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(údaje sú z projektovej dokumentácie a za ich správnosť zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	14624,00 m²
zastavaná plocha – kontajnerové stojiská:	114,10 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	114,10 m²
zeleň (na teréne):	10608,00 m²*
spevnené plochy	3901,9 m² **
počet parkovacích miest:	114

*plocha, na ktorej sú realizované sadovnicke úpravy zelene (vnútroblok) = 1828m² + arboristické ošetrovanie na priestranstve medzi Narcisovou a Astrovou ul. (pozemok parc. č. xxxxxxx) = 8780 m²

**vrátane štrkových plôch, mechanicky spevneného kameniva a zatrávňovacej dlažby v rámci SO 01 Krajinná architektúra a plôch obrubníkov

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**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie** – plochy vnútrobloku,
- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, stabilizované územie** – areál materskej školy,
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy** – cestná komunikácia v rámci vnútrobloku

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 *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101*, patrí zeleň líniová a plošná, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
 - Vo funkčnom využití územia *plochy námestí a ostatné komunikačné plochy* sa nachádzajú v rámci riešeného územia jestvujúce komunikácie. Z podmienok funkčného využitia tejto funkčnej plochy vyplýva, že námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami.
 - 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):
 - Navrhovanou revitalizáciou predmetného verejného priestoru sa zvyšuje kvalita zelene, spevnených plôch, celkovo sa zvyšuje stavebno-technická a prevádzková kvalita riešeného územia – ide o jeden zo základných princípov dotvárania stabilizovaného územia;
 - Vo vnútrobloku pribudli nové prvky zvyšujúce kvalitu priestoru a mikroklímu - vodné prvky a pergola, spolu so zvýšeným množstvom stromov, ktoré prispievajú k ochladeniu priestoru v letnom období;
 - Podiel plochy zelene v riešenom území zostáva približne rovnaký, avšak s vyššou kvalitou a druhovou rozmanitosťou;
 - Predložený návrh stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- stavba nie je v kolízii so žiadnym výhľadovým zámerom dopravy.

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 tvorby mestskej zelene:

- umiestniť stožiarové osvetlenie tak, aby stožiare neboli umiestnené v koreňovej zóne existujúcich stromov (svietidlá s označením SV2h a SV2b). Trasovať vedenie nových rozvodov tak, aby nebolo vedené v koreňovej zóne existujúcich stromov (medzi svietidlami SV2h a SV2b a medzi svietidlami SV2e a SV2g). Doplniť označenie svietidla SV2h do výkresu „Ochranné opatrenia drevín“;
- všetky novonavrhované dreviny umiestniť tak, aby neboli v kolízii s vedením inžinierskych sietí (existujúcich aj novonavrhovaných) a boli dodržané ich ochranné pásma. (Upraviť projektovú dokumentáciu tak, aby 3 ks navrhovaných stromov druhu *Gleditsia triacanthos* neboli umiestnené priamo na existujúcom vedení NN a plánovaná výsadba nových stromov nad vedeniami nových rozvodov);
- špecifikovať spôsob ochrany koreňovej zóny stromov pri realizácii chodníka z betónovej dlažby v areáli materskej školy a doplniť vyznačenie pôvodných a ponechaných drevín v tejto časti riešeného územia;
- zosúladiť jednotlivé časti projektovej dokumentácie (nezrovnalosti v riešení plochy medzi existujúcimi objektami na parcelách č. xxxxxxxxxxxxxxxx – nie je jasné, či plocha bude riešená ako intenzívny trávnik alebo ako plocha pre výsadbu 65 ks krov);
- jasne zdefinovať jednotlivé výškové kóty pre dažďovú záhradu a prvky vsakovacieho systému. Pri definovaní hĺbok výkopov a výšok násypov je potrebné zohľadniť pôvodné dreviny a ochrániť ich koreňový systém.

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.

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 posudzovanej 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 Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje podmienky.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia – navrhovaný stav, M 1:250 – výkres č. C04

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia – navrhovaný stav, M 1:250 – výkres č. C04
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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