



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

APROX spol. s r. o.

Tabaková 1
811 07 Bratislava

Váš list
zo dňa **04.02.2025**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 49210/2025-
135768/Kol**

V Bratislave
31.03.2025

VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	XXX, v zastúpení APROX spol. s r.o.
stavba:	Rekonštrukcia a prestavba bytovej budovy
pozemky, parc. č., k. ú.:	XXX, k. ú. Nivy
miesto stavby:	Sartorisova 8, 821 08 Bratislava
žiadosť doručená dňa:	04.02.2025
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	APROX architects, Arménska 1/A, 821 06 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Ľubomír Mezovský autorizovaný architekt reg. č. 0621 AA
dátum spracovania dokumentácie:	01 2025

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.

Genéza:

Dňa 21. 12. 2021 bola na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej ako „hlavné mesto“ v príslušnom gramatickom tvare) doručená Vaša žiadosť o vydanie stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru: „AREÁL SARTORISOVA, Bratislava“, parc. č. XX, k.ú. Nivy, Bratislava.

Stanovisko k investičnému zámeru Vám bolo zaslané dňa 21. 07. 2022 pod č. MAGS OUIČ 43473/2022-420705, nakoľko bolo o.i aj z hľadiska dopravného riešenia potrebné v ďalšom stupni projektovej dokumentácie dopracovať všetky požiadavky uvedené v predmetnom stanovisku.

Dňa 23. 11. 2022 bola hlavnému mestu doručená Vaša žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej ako „záväzné stanovisko“

v príslušnom gramatickom tvare): „Rekonštrukcia a prestavba bytovej budovy, Sartorisova 8, Bratislava“, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Nivy, Bratislava. Súčasťou žiadosti bola projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie (ďalej len „PD“), zodpovedný projektant: Ing. arch. Ľubomír Mezovský, autorizovaný architekt reg. č. 0621AA, dátum spracovania PD: 01/2023.

Na základe formálnej kontroly žiadosti a odborného posúdenia predloženej PD bolo zistené, že predložený návrh a podanie nespĺňa náležitosti potrebné pre posúdenie k investičnej činnosti a následné vydanie záväzného stanoviska. Z uvedeného dôvodu Vám bola dňa 24. 05. 2023 pod č. MAGS OUIK 43677/2023-125892 žiadosť vrátená.

Aktuálne je predložená nová žiadosť:

Dňa 04. 02. 2025 bola hlavnému mestu doručená Vaša žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy: „Rekonštrukcia a prestavba bytovej budovy, Sartorisova 8., MČ Bratislava Ružinov“, k.ú. Nivy, Bratislava. K žiadosti bola priložená projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie, zodpovedný projektant: Ing. arch. Ľubomír Mezovský, autorizovaný architekt reg. č. 0621AA, dátum spracovania projektovej dokumentácie: 01/2025.

Predložená projektová dokumentácia bola doplnená a upravená v zmysle požiadaviek uvedených vo vrátenej žiadosti, uskutočnilo sa odkúpenie riešenej parc. č. xxxxxxxx od hlavného mesta a na základe požiadaviek dotknutých vlastníkov susedných pozemkov bola zmenená/zmenšená dispozícia navrhovaného objektu.

Predložená projektová dokumentácia rieši: rekonštrukciu a prestavbu jestvujúcej bytovej budovy – rodinného domu na bytový dom s tromi bytovými jednotkami. Na riešenom pozemku sa nachádza jestvujúci trojpodlažný objekt, ktorý sa v súčasnosti využíva na bývanie a má tri bytové jednotky. Zo strany Sartorisovej ulice je spodné podlažie čiastočne zapustené.

V navrhovanom riešení sa uvažuje so zachovaním spodného podlažia. Navrhovaný objekt je obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 12,650 m x 10,350 m, má 4 nadzemné podlažia (z toho 1 ustúpené podlažie). V objekte sú umiestnené 3 bytové jednotky. Hlavný vstup do objektu je navrhnutý zo severovýchodnej dvorovej časti pozemku. Na 1.NP sa nachádzajú spoločné vstupné priestory (zádverie, technická miestnosť, chodba a 3 sklady) a spoločné komunikačné jadro (trojramenné schodisko a výťah). Na 2.NP a 3.NP sú navrhnuté samostatné 3-izbové byty s identickou dispozíciou, na 4.NP, ktoré je ustúpené, je navrhnutý 2 izbový byt s terasou orientovanou na juhozápad (Sartorisova ulica).

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 4.NP je +9,350 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu tak, ako je uvedené v predloženej projektovej dokumentácii.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: dopravné pripojenie Stavby na nadradenú komunikačnú sieť je riešené jedným vjazdom/výjazdom pripojeným v šírke 5,90 m na Sartorisovu ulicu v mieste jej ukončenia. Dopravné pripojenie Stavby cez chodníkové teleso bude realizované bez jeho prerušenia vjazdom/výjazdom s použitím nábehových prahov.

Nároky statickej dopravy pre tri bytové jednotky sú vypočítané s použitím regulačných koeficientov kmp a kd s hodnotou 1,0 v celkovom počte 5 odstavných a parkovacích stojísk, z toho 1 pre návštevy. Riešené sú v počte 5 stojísk na pozemku stavby. V prípade potreby bude 1 stojisko vyhradené pre zdravotne znevýhodnené osoby.

Pri použití regulačných koeficientov kmp a kd s hodnotou 0,8 používanou v riešenom území, budú vypočítané nároky statickej dopravy c počte 4, t. j. 3 odstavné stojiská pre byty a jedno parkovacie miesto pre návštevy.

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

výmera záujmového územia:	537,00 m²
zastavaná plocha:	131,00 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	496,00 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	496,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	0,00 m²
zeleň na teréne:	98,00 m²
spevnené plochy:	neuvadené (MAG 308,00 m ²)

počet bytov:
počet podlaží PP/NP:
počet parkovacích miest:

3
0/4 (z toho 1 ustúpené podlažie)
5

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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie**

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: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, patria bytové domy do 4 nadzemných podlaží medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú;
 - stabilizovaná funkčná plocha 102, v ktorej sa nachádza navrhovaná stavba, má zmiešaný charakter z hľadiska typológie stavieb – nachádzajú sa tam rodinné domy, bytový dom, hotel a 2 ďalšie nebytové budovy;
 - navrhovanú stavbu je podľa §43b stavebného zákona možné charakterizovať, ako budovu na bývanie;
 - predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe plošné intenzita využitia

	bilancie	záujmové územie návrh
- výmera záujmového územia:	537,00 m ²	
- zastavaná plocha:	131,00 m ²	IZP = 0,24
- podlažná plocha (NP):	496,00 m ²	IPP = 0,92
- započítateľná zeleň:	98,00 m ²	KZ = 0,18

kód funkcie 102	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby	Navrhovaná stavba
IZP	0,370	0,380	0,24
IPP	1,080	1,120	0,92
KZ	0,260	0,260	0,18

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. Navrhovaná stavba svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby a rešpektuje založenú uličnú čiaru.
- predložený návrh stavby nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

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:

- pri navrhovanej terase na ustúpenom 4. NP a parkovacích státiach na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich plnému prestrešeniu. V prípade realizácie plného prestrešenia by došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy a tým k nárastu výsledného IZP a IPP;

z hľadiska dopravného vybavenia:

- v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a ďalších ÚPP, „Rekonštrukcia a prestavba bytovej budovy, Sartorisova 8“, k. ú. Nivy, nie je v kolízii s výhľadovým dopravným zámerom verejného dopravného vybavenia.

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:
 - 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, znížiť 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 so Stavbou podľa predloženej DÚR súhlasí s podmienkami:

- Nároky statickej dopravy Stavby budú zabezpečené v minimálnom počte 3 odstavne stojiská pre byty a 1 parkovacie miesto pre návštevy.
- Jedno parkovacie miesto pre krátkodobé parkovanie návštevníkov Stavby musí zostať verejné, nemôže byť predané, prenajaté ani vyhradené.

- V rámci Stavby bude vytvorený bezpečný krytý priestor pre odkladanie bicyklov pre obyvateľov s možným využitím aj pre nákladné bicykle, bicykle s detskými sedačkami a pre osoby so slabšou fyzickou konštitúciou.

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, 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 vyplývalo 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: potvrdené výkresy: Koordináčna situácia, M 1:250

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Koordináčna situácia, M 1:250

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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