



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Janka Fuksíková Mihaliková
PROJA architecture, s.r.o.

Karlov 333/86
956 21 Kuzmice

Váš list
zo dňa **18.04.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS POD 51089/2023-
553871**

Vybavuje / Linka
**Ing. Katarína Chalupová
+421 2 59356 518**

V Bratislave
08.11.2023

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, Pribinova 2, 812 72 Bratislava v zastúpení: PROJA architecture, s.r.o.
investičný zámer:	„Výstavba - dvojgaráže“ parc. č. 1794/19, k. ú. Ružinov, Bratislava
žiadosť zo dňa:	18.04.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	PROJA architecture, s.r.o., Karlov 333/86 Kuzmice, 956 21 Jacovce
zodpovedný projektant:	Ing. Janka Mihaliková autorizovaný stavebný inžinier 6150*11
dátum spracovania dokumentácie:	09/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: vybudovanie dvojgaráže v areáli Okresného riaditeľstva policajného zboru Bratislava II, pozostávajúceho z pozemkov parc. č. 1794/19, 1794/20, 1794/22, 1794/23, 1794/25, 1794/27, 1794/28, 1800/2, 1800/7, 1800/8, na ul. Osvetová a to konkrétne na pozemku parc. č. 1749/19 v priestoroch parkoviska. Navrhovaná dvojgaráž je určená na parkovanie služobných vozidiel OR PZ a na výkon obhliadok vyšetřovaných vozidiel. Konštrukčne sa jedná o objekt s jedným podlažím, nepodpivničený s maximálnymi pôdorysnými rozmermi 15,30 x 9,00 m (so zateplením fasády). Dvojgaráž je zastrešená pultovou strechou bez presahov s výškou atiky v úrovni +5,255 m (počítaná od úrovne podlahy prízemia ±0,000 = 133,98 m n. m. Bpv.). Dispozične je rozdelená na dve časti. Vľavo sa nachádza časť určená na parkovanie dvoch služobných vozidiel. Vpravo je miestnosť na obhliadku vozidiel, ktorej súčasťou je aj montážna jama. Podlaha prízemia sa výškovo osadí cca 0,300 m nad úrovňou od upraveného terénu.

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

Pôvodný stav - časť záujmového areálu vo funkčnej ploche č. 502 vrátane pozemku navrhovaného zámeru:

- výmera záujmového územia:	5 087,00 m²
- zastavaná plocha:	1 250,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	4 800,00 m²
- zeleň:	1 637,00 m²

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- spevnené plochy: **neuvadené**
- počet podlaží PP / NP: **neuvadené**

Navrhovaný stav - časť záujmového areálu vo funkčnej ploche č. 502 vrátane pozemku navrhovaného zámeru (*podľa MAG*):

- výmera záujmového územia: **5 087,00 m² (5 306 m²)**
- zastavaná plocha: **1 387,70 m² (1 271 m²)**
 - z toho navrhovaný objekt: 137,70 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **4 912,00 m² (3 179 m²)**
 - z toho navrhovaný objekt: *neuvadené (137,70 m²)*
- zeleň: **1 507,00 m² (1 928 m²)**
- spevnené plochy: **neuvadené**
 - z toho navrhovaný zámer: 8,5 m²
- počet podlaží PP/NP: **neuvadené**

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Stavba dvojgaráže bude plniť doplnkovú funkciu k existujúcemu objektu v správe Ministerstva vnútra SR situovaného na ul. Mierová a budú v nej 3 parkovacie miesta. Stavba bude mať dve výjazdne brány šírky 5 m a 4 m prístupné priamo zo spevnenej plochy parkoviska areálu OR PZ na Osvetovej ul. .

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 zmeny stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je zámerom dotknutá časť areálu navrhovaného zámeru, resp. ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. 1749/19, k. ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502, stabilizované územie**

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce:

Zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvádzacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **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 územia 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:

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, navrhovaný objekt dvojgaráže v areáli nebytovej budovy OR PZ BA II na ul. Osvetová, patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy, ako zariadenie dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia; Navrhovaná zmena dokončenej stavby **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa údajov z predloženej PD a na základe metodiky ÚPN a následne vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie záujm. pozemky	intenzita využitia záujm. pozemky - návrh /jestv. stav/	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	5 087,00 m ²		
- zastavaná plocha:	1 387,70 m ²	IZP = 0,27 /0,25/	IZP _{priem} = 0,18
- podlažná plocha (NP):	4 912,00 m ²	IPP = 0,97 /0,94/	IPP _{priem} = 0,67
- započítateľná zeleň:	1 507 m ²	KZ = 0,30 /0,30/	KZ _{priem} = 0,31

- Navrhovaný objekt dvojgaráže je súčasťou areálu OR PZ v nárožnom bloku Osvetovej a Gagarinovej ulice. Už preukázané jestvujúce hodnoty ukazovateľov intenzity využitia záujmových pozemkov sú výrazne odlišné voči priemerným ukazovateľom intenzity

využitia stabilizovaného územia dotknutej funkčnej plochy č. 502, čo je spôsobené rôznorodou typologickou zástavbou v bloku.

Uvádzame, že v zmysle prepočtov MAG navrhované ukazovatele intenzity využitia záujmových pozemkov predstavujú mierne odlišné hodnoty intenzít voči údajom v projektovej dokumentácii a to IZP 0,24; IPP 0,60; KZ 0,36. Zároveň v zmysle prepočtov MAG priemerné ukazovatele intenzity využitia dotknutej funkčnej plochy predstavujú mierne odlišné hodnoty intenzít voči údajom v projektovej dokumentácii a to IZP 0,18; IPP 0,50; KZ 0,36.

Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že návrhom dosahovaný index zastavanej plochy, index podlažnej plochy a koeficient zelene predstavujú minimálny nárast voči jestvujúcej intenzite. Dostavba dvojgaráže ako stavba dopĺňujúca komplex objektov, svojou veľkosťou a funkčnou náplňou zásadne nemení charakter areálu ani okolitej existujúcej zástavby, zásadne nemení charakter stabilizovaného územia a ponecháva súčasné funkčné využitie. Navrhovaný zámer je **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia v súlade s ÚPN.**

Predložená zmena dokončenej stavby 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

so zmenou dokončenej stavby:	„Výstavba - dvojgaráže“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	1794/19, 1794/20, 1794/22, 1794/23, 1794/25, 1794/27, 1794/28, 1800/2, 1800/7, 1800/8
V katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	ul. Gagarinova / ul. Osvetová

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 technického vybavenia s predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie súhlasíme s podmienkami, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- Do textovej časti doplniť návrh dažďovej kanalizácie so vsakovacím zariadením, príp. s návrhom retenčnej nádrže;
- Problematiku nakladania so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby boli povrchové vody z urbanizovaných území eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú zelené strechy, retenčné nádrže (z ktorých môže byť zavlažovaná areálová zeleň) a vsaky. Vodozádržné opatrenia zvyšujú výpar zrážkových vôd, čím sa zlepšuje kvalita mikroklímy, zabezpečuje ochladzovanie okolitého prostredia a zároveň obnovuje prirodzený kolobeh vody v prírode;
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Ružinov, Nové Mesto, Staré Mesto, Trnávka, Nivy, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu

15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l.s-1.ha-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre prívodnú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;

- Koordinačnú situáciu doplniť o návrh dažďovej kanalizácie so vsakom. Inžinierske siete zakresliť v zmysle STN;

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 SR Bratislavy;

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- 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.

UPOZORNENIE:

Záujmové pozemky sa nachádzajú v ochrannom pásme národnej kultúrnej pamiatky a v ochrannom pásme letísk a heliportov.

Upozorňujeme na malé odchýlky vo výpočtoch v projektovej dokumentácii, najmä indexu podlažných plôch v dotknutej funkčnej ploche a bilančné údaje plôch zelene v navrhovanom stave voči prepočtom MAG.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: - výkres č. 1 – Situácia – širšie vzťahy, M 1:500
- výkres č. 4 – Celková situácia stavby, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: - výkres č. 1 – Situácia – širšie vzťahy, M 1:500
- výkres č. 4 – Celková situácia stavby, M 1:200
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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