



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

RED_DUBY s.r.o.
Areál IN VEST 1179
927 03 Šaľa

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 55176/2024-
471424/Lab**

V Bratislave
29.07.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	RED_DUBY s.r.o., Areál IN VEST 1179, 927 03 Šaľa
stavba:	rezidencia MIEROVÁ
pozemky, parc. č., k.ú.:	866/29, 866/1; k. ú. Nivy
miesto stavby:	Mierová ulica – Gagarinova ulica
žiadosť doručená dňa:	08.07.2024
typ konania podľa stavebného zákona uvedený v žiadosti:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby
druh podanej dokumentácie:	Projekt skutočného vyhotovenia
spracovateľ dokumentácie:	FYM Architecture, Ing. arch. Peter Szofka, Bullova 17, 841 01 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Peter Szofka autorizovaný architekt 1686AA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2023

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b), ods. 2 a 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva ako príslušný orgán územného plánovania v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov **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.**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Predložená projektová dokumentácia rieši: stavbu bytového domu so vstavaným priestorom občianskej vybavenosti pri križovatke ulíc Mierová – Hraničná – Gagarinova. Pozostáva z podzemnej podnože (2 podzemné podlažia) a nadzemnej časti, ktorú tvorí nižšia (3 nadzemné podlažia) a vyššia (9 nadzemných podlaží a ustúpené podlažie) hmota nadzemnej časti. V suteréne sa nachádza hromadná podzemná garáž, skladové a technické priestory. Na 1.NP sú riešené vstupné priestory, priestory občianskej vybavenosti (administratívna prevádzka), hromadná garáž, vjazd/výjazd do/z garáže, skladové a technické priestory. Od 2.NP až po 9.NP vrátane sú v posudzovanej stavbe zrealizované byty a 1 apartmán z hľadiska svetlotechniky (na 2.NP). Na ustúpenom podlaží sú technické a komunikačné priestory – sprístupnenie strechy.

EMAIL
usmernovanievystavby@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Objekt je zastrešený plochými strechami, výška atiky nad 3.NP je +12,19 m, nad 9.NP +31,00 m a ustúpeným podlažím +33,83 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = 137,00 m n.m. Bpv.).

Predmetom konania o dodatočnom povolení zmeny stavby sú stavebné objekty SO 01 Polyfunkčný objekt a SO 15 Sadové úpravy.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Statická doprava je riešená na pozemku stavby v počte 99 PM v garáži a 5 PM na teréne. Dopravné pripojenie stavby (na Mierovú ul.) je zrealizované a skolaudované. V predloženej dokumentácii nie sú deklarované žiadne nové zmeny v riešení zrealizovaného dopravného pripojenia.

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

- výmera záujmového územia:	2 589,00 m²
- zastavaná plocha:	1 471,92 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	6 302,08 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	5834,76 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	467,32 m²
- zeleň*:	
na teréne:	1 189,00 m²
započítateľná zeleň:	1 189,00 m²
- počet bytov:	53
- počet apartmánov - z hľadiska svetlotechniky**:	1
- počet podlaží PP/NP:	2/9 + ustúpené podlažie
- počet parkovacích miest:	104

(Poznámka:

* Plocha zelene je vyčíslená na pôvodný rozsah riešeného územia z dôvodu potreby porovnania jej rozlohy v zmysle stavebného povolenia z r. 2009 a jej súčasného stavu.

** Súbory miestností, ktoré sú z hľadiska svetlotechniky označené ako „apartmány“, majú dispozično-prevádzkové znaky bytov. Nespĺňajú však normatívne podmienky preslňenia obytných miestností. Určené sú na krátkodobé bývanie, ich podlažná plocha je súčasťou podlažnej plochy bytovej funkcie.)

Posúdenie zrealizovanej 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. 866/29, 866/1, k.ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, 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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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:

- **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:

- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, patria zariadenia administratívy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	52 990 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	12 670 m²	23,91%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	40 320 m²	76,09%	min. 70%

- Predložená **zrealizovaná stavba** je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 76,09%, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30% v riešenom území rešpektovaný.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby – dosahované hodnoty sú porovnávané so stavom v zmysle stavebného povolenia č.j. SÚ-6378-9/2009/Šin-14 zo dňa 23.07.2009, právoplatné dňa 28.08.2009):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh /povolený stav/	intenzita využitia v dotknutej FP
- záujmové územie:	2 589,00 m²		
- zastavaná plocha:	1 471,92 m²	IZP = 0,93 /0,93/	IZP = 0,27
- podlažná plocha (NP):	6 302,08 m²	IPP = 2,43 /2,19/	IPP = 1,03
- započítateľná zeleň*:	1 189,00 m²	KZ* = 0,37 /0,39/	KZ = 0,29

(Poznámka: * koeficient zelene zrealizovaného stavu je vypočítaný na pôvodný rozsah riešeného územia 3174 m², aby bol porovnávaný s hodnotou koeficientu zelene v zmysle riešenia, na ktoré bolo vydané stavebné povolenie v r. 2009.)

- Index zastavaných plôch zostáva na pôvodnej hodnote.
- Zmenou riešenia stavby oproti pôvodnému návrhu, na ktoré bolo vydané územné rozhodnutie č.j. SÚ-13232-4/2007/Šin. zo dňa 09.07.2007, právoplatné dňa 13.08.2007, následne aj stavebné povolenie č.j. SÚ-6378-9/2009/Šin-14 zo dňa 23.07.2009, právoplatné dňa 28.08.2009, dochádza k miernemu poklesu hodnoty koeficientu zelene v rozsahu pôvodného riešeného územia a zároveň k miernemu navýšeniu indexu podlažných plôch.

- Dosahované ukazovatele intenzity využitia územia, konkrétne indexu zastavanej plochy a indexu podlažných plôch na riešené územie, sú vyššie ako hodnoty týchto ukazovateľov na celú dotknutú funkčnú plochu. Avšak z hľadiska urbánneho kontextu predmetná **zrealizovaná stavba nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

Predložená zrealizovaná stavba je v súlade s Územným plánom 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 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 zadržiavacej 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.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné práva 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.

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: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia/

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

S pozdravom

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