



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**MONAQ Invest s.r.o.**

Tvarožkova 1374/5  
815 43 Bratislava

Váš list  
**MAG 8183/2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIČ 46310/2024-  
489990/Mos**

V Bratislave  
**15.08.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>MONAQ Invest s.r.o., Tvarožkova 1374/5, 815 43 Bratislava</b>
stavba:	<b>„Bytový dom v Krasňanoch“, k. ú. Rača, Bratislava</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>17331/3, 17331/26, 17348/16, 17348/21, 17348/22, 17348/25, 17348/26, 17348/68 a 17348/69, k. ú. Rača</b>
miesto stavby:	<b>v lokalite ulíc: Hubeného - Vrbenského</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>11.06.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona uvedený v žiadosti:	<b>konanie o zmene územného rozhodnutia podľa § 41 stavebného zákona</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia na zmenu územného rozhodnutia</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>PORTIK, spol. s r.o., Trnavská cesta 102, 821 01 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Pavol Skovajsa, autorizovaný stavebný inžinier 4165 A1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01/2024 Revízia</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..

Konštatujeme, že dňa 02.11.2021 bolo pod č. MAGS POD 57246/2021-471090 vydané súhlasné **záväzné stanovisko** hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej ako „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare), na stavbu „Bytový dom v Krasňanoch“, v nároží ulíc Hubeného a Vrbenského, na pozemkoch parc. č. 17331/3, 17331/26, 17348/16, 17348/21, 17348/22, 17348/25 a 17348/26, k. ú. Rača, Bratislava.

Pôvodná projektová dokumentácia z marca 2021 riešila novostavbu bytového domu na uvedených pozemkoch, v lokalite Krasňany, v nároží ulíc Hubeného a Vrbenského. Bytový

dom mal pôdorysný tvar obdĺžnika s výklenkami o max. rozmeroch 14,40 m x 24,36 m. Objekt bol nepodpivničený so 4.NP a jedným ustúpeným podlažím, ktoré bolo zastrešené plochou strechou, s výškou atiky +15,700 m. V objekte bol navrhnutý jeden priestor určený pre občiansku vybavenosť a 10 bytových jednotiek, ku ktorým bolo potrebné vybudovať 16 parkovacích miest.

**Pre úplnosť informácie uvádzame:**

Stavebný úrad na Mestskej časti Bratislava – Rača prijal dňa 21.05.2021 s doplnením v dňoch 13.09.2021, 21.12.2021, 26.01.2022, 20.12.2022 a 14.02.2024 návrh navrhovateľa MONAQ Invest, s.r.o., Tvarožkova 5, 814 99 Bratislava na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby „Bytový dom v Krasňanoch“, v križovatke ulíc Hubeného a Vrbenského. Dňom podania návrhu sa začalo územné konanie o umiestnení stavby.

Ďalej uvádzame, že Mestská časť Bratislava – Rača pod č. 13749/572/2024/SU-HLM zo dňa 08.07.2024 vydala územné rozhodnutie o umiestnení stavby „Bytový dom v Krasňanoch“, pre navrhovateľa MONAQ Invest, s.r.o., Tvarožkova 5, 814 99 Bratislava. Ide o novostavbu; účelom stavby je bytová budova – bývanie, 10 bytov, so 4 parkovacími miestami v parkovacej garáži a 12 parkovacími miestami na teréne. Predmetné územné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 12.08.2024.

Aktuálne je predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska na stavbu „Bytový dom v Krasňanoch“ a k žiadosti je priložená upravená projektová dokumentácia s dátumom spracovania: 01/2024 Revízia. Uvádzame, že z predloženej upravenej projektovej dokumentácie (PD) je zrejmé, že došlo k zmene hmotovo-priestorového riešenia navrhovaného objektu a k posunutiu navrhovanej stavby od Vrbenského ul. na 7 m.

**Aktuálne predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu samostatne stojaceho bytového domu, ktorý má pôdorysný tvar obdĺžnika, o rozmeroch 14,95 m x 24,70 m, a ktorý je navrhnutý v nároží ulíc: Hubeného a Vrbenského. Objekt je nepodpivničený, má 4.NP a jedno ustúpené podlažie (5.NP), ktoré je zastrešené plochou strechou, s výškou atiky +16,620 m. Hlavný vstup do objektu je riešený z Hubeného ul. a je zasunutý do vnútra dispozície objektu, čím je vytvorené zavesenie. Vstupné priestory pokračujú zádverím, chodbou, druhým vedľajším vstupom z parkoviska, schodiskom, výťahom a priestormi domového vybavenia (kobky, miestnosť pre upratovačku a kočíkareň). Na 1.NP sa ďalej navrhujú technické priestory, 5 samostatných garáží a 1 priestor pre občiansku vybavenosť so zázemím a so samostatným vstupom z Hubeného ul. Na 2.NP až 4.NP sú identické dispozície bytových jednotiek, pričom sa na každom podlaží navrhujú 4 bytové jednotky. Na 5. ustúpenom podlaží sa navrhujú 2 bytové jednotky s vonkajšími terasami a s extenzívnymi vegetačnými strechami. Celkovo sa v bytovom dome navrhuje 14 bytových jednotiek, pričom každá bytová jednotka má prislúchajúcu loggiu, resp. terasu. Objekt bude pripojený novými prípojkami na existujúce inžinierske siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dažďové vody zo striech a spevnených plôch budú odvádzané areálovou dažďovou kanalizáciou do vsakovacieho systému. Odvodnenie parkoviska bude cez uličné vpuste s filtračnou zložkou CRC, ktorá slúži ako ORL, vpuste s vložkami budú dve a každá s prietokom 5,0 l/s.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Dopravný prístup k bytovému domu je navrhnutý z Vrbenského ul. Statická doprava je riešená v počte 19 stojísk, z toho na existujúcej spevnenej ploche je riešených 14 parkovacích miest (PM) a 5 PM je riešených v garáži na 1.NP. Vjazd na parkovisko je široký 6 m a je riešený prostredníctvom sklopeného obrubníka.

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

výmera záujmového územia:	<b>1 176,90 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>383,93 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>1 720,87 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>1 682,76 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>38,11 m<sup>2</sup></b>
zeleň na teréne:	<b>312,43 m<sup>2</sup></b>

spevnené plochy:	<b>471,94 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>14</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>0/4 + ustúpené podlažie (5.NP)</b>
počet parkovacích miest:	<b>19</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. 17331/3, 17331/26, 17348/16, 17348/21, 17348/22, 17348/25, 17348/26, 17348/68 a 17348/69, k. ú. Rača**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

**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 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 vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť 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: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, patria viacpodlažné bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Zástavba v predmetnej lokalite je tvorená najmä štvorpodlažnými obytnými budovami, ktoré sú zastrešené sedlovými strechami s obytnými podkrovmi.

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie - návrh	rozmedzie intenz. využitia vo FP - rozvol'. zástavba
- výmera záujm. územia:	<b>1 176,90</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>383,93</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,326</b>	<b>IZP: 0,21 - 0,458</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>1 720,87</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 1,462</b>	<b>IPP: 0,69 – 0,99</b>
- započítateľná zeleň:	<b>312,43</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,265</b>	<b>KZ: 0,10 – 0,627</b>

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Zástavba je veľmi nesúrodá aj v rámci rozvoľnenej zástavby.
- Predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu. Pôvodné málopodlažné objekty, tzn. 3-podlažné objekty so sedlovými strechami sa postupne nahrádzajú 4-podlažnými objektami so sedlovými strechami a s využitím podkrovia, prípadne polyfunkčnými objektmi, čím sa vytvára kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú primerané hodnoty ako existujúce objekty vo funkčnej ploche. Napriek mierne vyššiemu indexu podlažných plôch hodnotíme stavbu ako akceptovateľnú, nakoľko dochádza k zníženiu indexu zastavanej plochy voči pôvodne umiestnenej jednopodlažnej stavbe (reštaurácie), pričom nový návrh zástavby vnáša do územia nové potrebné plochy zelene a vhodnejšiu dopravnú infraštruktúru a priestory aj pre občiansku vybavenosť.

**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:**

- vzhľadom na posun investičného zámeru od Urbenského ul. na 7 m, stavebník predložil hlavnému mestu SR Bratislava zámenu susediacich pozemkov – ide o pozemky parc. č. 17331/23, 17348/68 a 17348/69, k. ú. Rača, v zmysle vypracovaného geometrického plánu č. 55/2023 zo dňa 17.05.2023, ktorý vyhotovil Ing. Jozef Zentko, úradne overenom Okresným úradom Bratislava, Katastrálnym odborom pod č. G1-1075/2023 zo dňa 01.06.2023, ktorým vznikli uvedené tri časti pozemkov určené na zámenu;
- uvádzame, že toho času sa spracováva predmetná zámena pozemkov na príslušných oddeleniach Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy. Po spracovaní zámeny pozemkov bude následne predmetná zámena zaradená do mestského zastupiteľstva na schválenie;
- upozorňujeme, že v prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k predmetným zameneným pozemkom, 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;
- konštatujeme, že upravený investičný zámer v predloženej rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- v projektovej dokumentácii požadujeme zosúladiť textovú časť technickej správy pri výpočtoch množstva zrážkových vôd. Na str. 8, kapitola „B.4.3.1. Bilancia potrieb pitnej vody a odvádzaných vôd“ sa uvádza aktuálna intenzita 50 ročného návrhového dažďa 80,6 l/s/ha, v trvaní 120 min. Na str. 15, kapitola „B.6.1.3. Zdravotnícke inštalácie“, bola pri hydrotechnických výpočtoch použitá neaktuálna hodnota intenzity dažďa 238 l/s/ha v trvaní 5 min. Kapitolu B.6.1.3. je potrebné opraviť;
- do technickej správy je potrebné doplniť potrebný objem vsakovacieho zariadenia v m<sup>3</sup>;

#### **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 formou prestriedania parkovacích stojísk výsadbou stromov, použitím tieniacich prvkov s popínavou zeleňou pre eliminovanie prehrievania spevnených plôch;
  - parkovacie stojiská odporúčame riešiť priepustným povrchom pre zrážkovú vodu, napr. pojazdnými roštmi s trávnu výplňou alebo zatravnovacími dlažbami s vhodným odvodnením a podložnými vrstvami ako ochranou pred znečistením podzemných vôd;
  - 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 podložia;
  - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia či následného retencovania;
  - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znížovať 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 – Rača** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

#### **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.

Príloha: potvrdený výkres: Koordinačná situácia, M 1:300

Co: MČ Bratislava – Rača  
potvrdený výkres: Koordinačná situácia, M 1:300  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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