



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**KHJ Management, s.r.o.**

Priehradná 101C  
821 07 Bratislava

Váš list  
zo dňa **23.07.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUI 56315/2024-  
516154/Pip**

V Bratislave  
**16.09.2024**

**VEC:**

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	XXX XXX v zastúpení KHJ Management, s.r.o.
stavba:	„Málopodlažný bytový dom – Brestová“
pozemky, parc. č., k. ú.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; k.ú. Ružinov
miesto stavby:	Brestová ulica
žiadosť doručená dňa:	31.07.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	zlúčené územné a stavebné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ArchStyle s.r.o., Miletičova 7, 821 08 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Karol Hollý autorizovaný stavebný inžinier 4745*A1, Ing. Erik Kocka
dátum spracovania dokumentácie:	02/2024, revízia 06/2024

**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. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

K investičnému zámeru „Malopodlažný bytový dom – Brestová 14“ bolo dňa 28.05.2021 vydané **záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy** k investičnému zámeru pod č. MAGS OUI 39785/2021-359073. Posudzovaná bola dokumentácia pre územné rozhodnutie s dátumom spracovania 05/2020, spracovateľ projektovej dokumentácie: Ing. Karol Hollý, autorizovaný stavebný inžinier, reg. č. 4745\*A1.

Zámer riešil umiestnenie čiastočne podpivničeného bytového domu na parc. č. xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx na Brestovej ulici v k.ú. Ružinov. Bytový dom so 6 bytmi sa osadzoval na rovinnom teréne s jedným čiastočným 1 PP a 3 NP s plochou strechou. Statická doprava bola riešená 9 stojiskami na vonkajšej spevnenej ploche.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** umiestnenie dvoch bytových domov na Brestovej ulici v k.ú. Ružinov. Terén pozemku je rovinatý. Bytové domy majú spoločné 1 PP, 3 NP, pričom posledné podlažia sú mierne ustúpené s plochými strechami. Na 1.PP sa navrhuje spoločná podzemná garáž s 22 stojiskami, pivničné kobky a priestory pre bicykle. Na 1.NP až 3.NP sa navrhuje spolu 12 bytov. Bytové domy majú jednoduché obdĺžnikové pôdorysy s rozmermi 13,04 x 20,55 m a 15,16 x 17,15 m s výškami atík +9,320 od úrovne podlahy ±0,000 m.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty z Brestovej ulice. Statická doprava je riešená 22 stojiskami v spoločnej podzemnej garáži na pozemku stavby.

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

- výmera záujmového územia:	<b>1889 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>528 m<sup>2</sup></b>	(prepočet 654 m <sup>2</sup> )
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>1322,3 m<sup>2</sup></b>	(prepočet 1427 m <sup>2</sup> )
- zeleň na teréne:	<b>888 m<sup>2</sup></b>	(prepočet 818 m <sup>2</sup> )
- spevnené plochy:	<b>473 m<sup>2</sup></b>	(prepočet 417 m <sup>2</sup> )
- počet bytov:	<b>12</b>	
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/3</b>	
- počet parkovacích stojísk:	<b>22</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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

#### **Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

#### **Intenzita využitia územia**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

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 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:**

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102 patrí bytový dom do štyroch nadzemných podlaží medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy,
- Predložený zámer 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):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	rozmedzie intenzity využitia vo funkčnej ploche
- záujmové územie:	<b>1889 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>654 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,35</b>	<b>IZP: 0,15 – 0,39</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>1427 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,76</b>	<b>IPP: 0,20 – 1,18</b>
- započítateľná zeleň:	<b>818 m<sup>2</sup></b>		

- **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. Navrhovaný zámer svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby, ktorá sa postupne transformuje na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu.

**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:**

- investičný zámer v predloženom 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 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:
  - redukovať spevnené plochy a eliminovať ich prehrievanie v kontakte s chodníkom pre peších. Odporúčame doplnenie vzrastlých stromov a použitie priepustného povrchu pre zrážkovú vodu, napr. aj pojazdnými roštmi s trávnu výplňou alebo zatravnovaciami dlažbami s vhodným odvodnením a podložnými vrstvami ako ochranou 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 zadržiavacej 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, znižovať 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 tieto pripomienky:**

- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Malopodlažný bytový dom – Brestová“ je stavebný objekt SO 04 Chodník, ktorý (v rozsahu rozširovanej časti) bude v zmysle § 3d ods.3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie žiadame vnútorné uzamykateľné priestory pre bicykle riešiť tak, aby bolo možné ich použiť aj pre nákladné bicykle, bicykle s detskými sedačkami a pre osoby so slabšou fyzickou konštitúciou,
- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov bytového domu musia ostať verejne prístupné, nemôžu byť predané, prenajaté alebo vyhradené.

#### **UPOZORNENIE:**

Zájmová lokalita leží v území, pre ktoré MČ Bratislava – Ružinov obstaráva spodrobňujúcu zonálnu dokumentáciu Územný plán zóny Bajkalská, Drieňová.

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: potvrdené výkresy: č.04 Koordinačná situácia stavby, revízia 01, M 1:250,  
č.13 SO 01A: Pôdorys – rez A-A – navrhovaný stav, M 1:100,  
č.15 SO 01A: Pohľady – navrhovaný stav, M 1:100,  
č.22 SO 01B: Pôdorys – rez A-A – navrhovaný stav, M 1:100,  
č.23 SO 01B: Pohľady – navrhovaný stav, M 1:100

2x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: č.04 Koordinačná situácia stavby, revízia 01, M 1:250,  
č.13 SO 01A: Pôdorys – rez A-A – navrhovaný stav, M 1:100,  
č.15 SO 01A: Pohľady – navrhovaný stav, M 1:100,  
č.22 SO 01B: Pôdorys – rez A-A – navrhovaný stav, M 1:100,  
č.23 SO 01B: Pohľady – navrhovaný stav, M 1:100

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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