



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

EUROPOLIS REAL, s.r.o.

Staré Grunty 226
841 04 Bratislava

Váš list
zo **04.12.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 46171/2025-
28411/Zsi**

V Bratislave
06.02.2025

VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	HEIM Trade SE, Vídeňská 264/120b, 619 00 Brno, Česká republika, v zastúpení EUROPOLIS REAL, s.r.o.
stavba:	Parkovisko na p. č. xxxxx v k. ú. Nové Mesto Bratislava
pozemok reg. C-KN, parc. č., k. ú.:	xxxxxxx, k. ú. Nové Mesto
miesto stavby:	Kukuričná
žiadosť doručená dňa:	04.12.2024
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Ľubomír Budinský
zodpovedný projektant:	Ing. Ľubomír Budinský autorizovaný stavebný inžinier 2139*A2
dátum spracovania dokumentácie:	07/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

N E 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.**

Predložená projektová dokumentácia (PD) rieši: návrh komunikácie, chodníkov a parkoviska a prislúchajúcej dažďovej kanalizácie, osvetlenia a sadových úprav. Obojsmerná komunikácia svojou vetvou „A“ spája existujúce úseky Kukuričnej ulice a spolu s odbočovacou vetvou „B“ sprístupňujú navrhované parkovacie miesta. Parkovisko poskytuje stojiská s kolmým radením pre 51 osobných automobilov, pre 3 autá so zdravotne znevýhodnenými osobami, pre 10 vozidiel skupiny N1 a pre 6 motocyklov. PD zahŕňa aj návrh chodníka pre peších, ktorý prebieha rovnobežne s vetvou „A“.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Návrh počíta s dopravným prepojením na jestvujúce úseky Kukuričnej ulice, pričom z južnej strany je Kukuričná ulica napojená na Tehelnú (ktorá je v tomto úseku jednosmerná) a zo severnej strany na Kutuzovovu ulicu.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	2 368,00 m²
- plocha komunikácie:	*698,00 m² /786,00 m²
- plocha parkoviska (zatrávňovacie tvárnice):	*893,00 m² /974,00 m²
- zeleň (podľa vyhodnotenia súladu s ÚPN-Z):	1 336,00 m²
- trávnatá plocha s výsadbou (84 m ² + 314 m ²):	399,00 m²
- počet parkovacích miest (autá + motocykle):	64 + 6

* **Poznámka:** V predložených podkladoch sú uvedené obe výmery.

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 je záujmový pozemok **reg. C-KN parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBVENOSTI – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, **stabilizované územie**, informačný kód **S**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Intenzita využitia územia:

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie.

V danom území ÚPN stanovuje pre reguláciu územia informačný **kód S** – rozvojová a stabilizovaná plocha je situovaná na území, pre ktoré je **schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa, ktorá obsahuje jej reguláciu**.

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok, bol spracovaný „**Územný plán zóny Tehelná**“ (ďalej len „ÚPN-Z“) schválený miestnym zastupiteľstvom Bratislava-Nové Mesto zo dňa 25.02.2003, uznesením číslo 2/20/Ad, ktorého záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 2/2003 (ďalej len „VZN“). Obstarávateľom predmetného ÚPN-Z je mestská časť Bratislava-Nové Mesto.

ÚPN-Z pre predmetný pozemok, ktorý sa nachádza v regulačnej ploche (RP) č. 30 stanovuje:

- **Funkčné využitie:**
 - primárne: **plochy zariadení občianskej vybavenosti – zdravotníctvo (OVZ)**
 - sekundárne: podľa sekundárneho členenia – **RP č. 30/b – statická doprava (SD)**
- **Limity využitia územia:**
 - a) maximálny podiel zastavanej plochy – 40 %
 - b) minimálny podiel nezastavanej plochy – 60 %
 - c) minimálny podiel voľnej ozelenej plochy – 40%**
 - d) maximálna podlažnosť – 2, 5, 10 + 0

Podľa § 9 ods. 1 VZN: „*V území je možné realizovať stavby a zmeny stavieb v takom rozsahu, aby neboli prekročené limity využitia územia.*“

- **Funkčné usporiadanie z hľadiska dopravného riešenia územia:**
 - **plochy verejných komunikácií:** VK - verejné komunikácie, VKZ - verejné komunikácie so zeleňou, SD - statická doprava
 - **skľudnené komunikácie triedy D1**

Podľa § 7 ods. 5 VZN: „*Plochy verejných komunikácií ... sú plochy ... ktoré sú určené na stavby pre dopravu - t. j. na výstavbu **obslužných komunikácií a verejných parkovacích plôch, peších komunikácií a priestranstiev a sprievodnej zelene.***“

- **Vymedzenie verejnoprospešných stavieb:**
 - **vybudovanie plochy statickej dopravy (SD) medzi Kukučínovou ulicou a Poliklinikou s dopravným napojením Kukuričnej a Tehelnej** – celý pozemok sa nachádza na ploche, ktorá je vymedzená pre danú verejnoprospešnú dopravnú stavbu.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN-Z uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
- **podľa ÚPN:**
 - v územiach občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 patria zariadenia a vedenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia – ako sú komunikácie a parkoviská – medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy;
- **podľa ÚPN-Z:**
 - vo funkčnom využití RP č. 30 podľa sekundárneho členenia na RP č. 30/b je statická doprava v súlade s ÚPN-Z;
 - zároveň však platí, že vo funkčnom usporiadaní „**plochy verejných komunikácií**“ by mala daná plocha slúžiť na „**výstavbu *obslužných komunikácií a verejných parkovacích plôch, ...***“, pričom práve verejný charakter komunikácie a parkoviska nebol (ani po výzve) pre navrhovanú stavbu zadaný;
 - verejný charakter komunikácie a parkoviska je nevyhnutnou podmienkou pre súlad navrhovanej stavby s ÚPN-Z aj vzhľadom na skutočnosť, že celý záujmový pozemok sa nachádza **na ploche vymedzenej pre verejnoprospešnú dopravnú stavbu: „*vybudovanie plochy statickej dopravy (SD) medzi Kukučínovou ulicou a Poliklinikou s dopravným napojením Kukuričnej a Tehelnej*“**;
 - v zmysle uvedeného konštatujeme, že navrhovaná stavba je v rozpore s ÚPN-Z;
- **z hľadiska limitov využitia záujmového územia** – podľa metodiky ÚPN-Z na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby – **počítané na celú RP č. 30:**

	plošné bilancie		intenzita využitia - podiel v %		
	aktuálne	návrh	aktuálne	návrh	podľa ÚPN-Z
- výmera územia:	15 368,00 m ²	15 368 m ²	100,00	100,00	
- voľná ozelenená plocha:	6 385,00 m ²	4 416 m²	41,55	28,74	min. 40

- predložený návrh nespĺňa požiadavky ÚPN-Z z hľadiska limitov využitia územia, keďže podiel voľnej ozelenenej plochy nedosahuje minimálne 40 % z celej regulačnej plochy č. 30;
- pre vyhodnotenie súladu návrhu s ÚPN-Z bola zvolená nesprávna metodika a PD obsahuje nezrovnalosti (ktoré neboli upravené ani po výzve a uvedené sú v závere tohto záväzného stanoviska);
- zároveň konštatujeme, že v ÚPN-Z určený minimálny podiel „voľnej ozelenenej plochy“ (ďalej len „VOP“) neumožňuje zrealizovať verejnoprospešnú stavbu v plnom rozsahu, ako je zakreslená v grafickej časti ÚPN-Z; tento problém je však potrebné riešiť s obstarávateľom príslušnej územnoplánovacej dokumentácie podrobnejšieho stupňa, ktorý aktuálne obstaráva zmeny a doplnky ÚPN-Z Tehelná.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba nie je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov a Územného plánu zóny Tehelná v znení zmien a doplnkov.

ODÔVODNENIE:

Záverom uvádzame, že predložený návrh stavby nie je v súlade s Územným plánom zóny Tehelná v znení zmien a doplnkov, keďže chýba jednoznačné definovanie charakteru stavby ako verejnej, tzn. obslužná komunikácia a parkovacie plochy musia zostať verejne prístupné.

Navrhovaná stavba nespĺňa ani limity využitia územia, keďže spevnené plochy navyšuje do takej miery, že celková voľná ozelenená plocha v rámci danej regulačnej plochy nedosahuje minimálny podiel 40 % tak, ako to určuje ÚPN-Z. Z uvedeného vyplýva, že navrhovaná stavba je v rozpore s ÚPN-Z ako z hľadiska funkčného využitia, dopravného riešenia a vymedzenia verejnoprospešných stavieb, tak aj z hľadiska limitov využitia územia.

Žiadateľ bol prostredníctvom elektronickej pošty dňa 19.12.2024 oboznámený s metodikou posudzovania súladu s ÚPN-Z a zároveň bol vyzvaný na úpravu PD a doplnenie podkladov v lehote do 10.01.2025. Na základe uvedenej výzvy bol dňa 09.01.2025 cez podateľňu Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy doložený od žiadateľa list, ktorý bol doplnený medzi podklady žiadosti.

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 uvádza nasledovné zistenia:

– z hľadiska urbanisticko–architektonického riešenia:

- v PD bola zvolená nesprávna metodika pre posudzovanie súladu návrhu s ÚPN-Z z hľadiska limitov využitia územia a to z dôvodov:
 - vo vyhodnotení podielu „voľnej ozelenenej plochy“ (ďalej len „VOP“) bola započítaná aj plocha zelene, ktorá nespadá do RP č. 30, ale do RP č. 34 – 38, pričom tieto RP majú okrem toho určený aj iný minimálny podiel VOP; navyše - pri výpočte podielu VOP neboli ich výmery započítané do celkovej vyhodnocovanej plochy, takže podiel VOP je vo vyhodnotení súladu s ÚPN-Z skreslený;
 - pri porovnávaní súčasného a navrhovaného stavu zelene v RP č. 30 je uvedená rozdielna hodnota celej RP, hoci jej výmera sa nemení;
 - pri vyhodnocovaní súladu bola do spevnených plôch započítaná plocha existujúceho parkoviska s prístupovou rampou, ktorá nie je zapísaná do katastra nehnuteľností a napriek výzve nebol predložený ani doklad o povolení tejto spevnenej plochy, ktorá sa nachádza na pozemku vo vlastníctve stavebníka;
 - do VOP bola započítaná plocha parkoviska, ktorá má síce povrchovú úpravu z tzv. „zatrávňovacích tvárnic“, ale túto plochu nie je možné započítať do VOP vzhľadom na to, že tvárnice nie sú (a ani nemôžu byť) uložené priamo na rastlú zeleň, ale uložené sú na podkladové vrstvy (drvené kamenivo, štrkodrvina, izolácia proti ropným produktom), ktoré vylučujú prerastanie zelene, takže parkovisko nie je možné považovať za „voľnú ozelenenú“ plochu;
 - plochu zo zatrávňovacích tvárnic nie je možné započítať do zelene ani cez redukujúci koeficient alebo ako percentuálny podiel z celej výmery, keďže v ÚPN-Z takýto regulatív nie je uvedený;
- PD obsahuje nasledovné nezrovnalosti:
 - v podkladoch chýba plocha chodníkov a nie je zrejmé, či bola ich plocha započítaná do plochy komunikácií;
 - v podkladoch sa pri parkovisku uvádza rôznych druhov zatrávňovacích tvárnic: v PD (textová aj výkresová časť) je uvedená **betónová** zatrávňovacia dlažba a vo vyhodnotení súladu s ÚPN-Z je uvedený konkrétny typ **plastovej** zatrávňovacej tvárnice;
 - v podkladoch sú uvedené rôzne výmery plochy komunikácie a plochy parkoviska – iné hodnoty sú uvedené v textovej časti PD ako v doplňujúcom liste (kde je rozpísané vyhodnotenie súladu s ÚPN-Z);

- podľa overovacích prepočtov boli zistené iné výmery plôch, ako je to uvedené v podkladoch (overované hodnoty sú približné, ale rozdiely sú výrazné, najmä vo výmere VOP).

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto svojím vyjadrením číslo 191/195/2025/RUIČ/PIFTA zo dňa 07.01.2025 vydaným podľa § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. vyjadrila **nesúhlas** s navrhovanou stavbou z dôvodu (citujeme): „*Mestská časť Bratislava-Nové Mesto trvá na dodržaní stanoveného minimálneho limitu pre zeleň, a to 40 % z celej primárnej funkčnej plochy 30.*“.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ak dotknutý orgán 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 nesúhlasí s predložením návrhom stavby, s odôvodnením:

- Nebol predložený prevádzkový poriadok parkoviska (napriek výzve).
- Výstavbou „Parkoviska“ dochádza k opätovnému prepojeniu dvoch zatriedených úsekov miestnej cesty 3. triedy Kukuričná (chýbajúci úsek bol asanovaný pri stavbe Polikliniky Tehelná). Nový úsek bude vhodné zaradiť do siete miestnych ciest, pričom v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona bude cesta bezodplatne odovzdaná hlavnému mestu a pozemky pod ňou vysporiadané v prospech hlavného mesta.
- Parkovacie miesta pripojené priamo na miestnu cestu Kukuričná budú v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona bezodplatne odovzdané hlavnému mestu a pozemky pod nimi vysporiadané v prospech hlavného mesta. Tieto parkovacie miesta nebudú môcť byť predané alebo prenajaté, ani vyhradené.

V prípade, ak má stavebník naďalej záujem predmetnú stavbu uskutočniť, bude potrebné návrh zosúladiť s ÚPN-Z a všetky vyššie uvedené požiadavky zapracovať do projektovej dokumentácie.

UPOZORNENIA:

Súčasťou vyjadrení jednotlivých odborných zložiek, ktoré sa k PD vyjadrujú z pohľadu nimi sledovaných záujmov a vstupujú do tvorby záväzného stanoviska sú aj požiadavky, ktoré majú byť zapracované do upraveného návrhu stavby, tieto však nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska.

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: 1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto:
– stavebný úrad
– referát usmerňovania investičnej činnosti

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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