



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Architectural Studio Zeppelin s.r.o.

Zochova 10
811 03 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 46431/2025-
105860/Lab**

V Bratislave
03.03.2025

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	W SQUARED s.r.o., Gazdovský rad 32, 931 01 Šamorín, v zastúpení Architectural Studio Zeppelin s.r.o.
stavba:	Polyfunkčný komplex výrobných a nevýrobných služieb
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k.ú. Ružinov
miesto stavby:	Hrachová ulica
žiadosť doručená dňa:	19.12.2024 – MČ Bratislava – Ružinov
druh podanej dokumentácie:	„Projekt stavby pre spojené územné a stavebné konanie“
spracovateľ dokumentácie:	Architectural Studio Zeppelin s.r.o., Zochova 10, 811 03 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Mgr. art. Silvester Černík autorizovaný architekt 1602AA
dátum spracovania dokumentácie:	12.2024

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. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: stavbu polyfunkčného objektu s funkciou výrobných služieb, nevýrobných služieb, ubytovania a s 2 služobnými bytmi na mierne svahovitom pozemku, na mieste súčasného administratívnej budovy a ubytovne. Objekt obdĺžnikového pôdorysu so zaoblenými rohmi s max. rozmermi 42,9 x 16,5m má navrhnuté 1 podzemné podlažie a 6 nadzemných podlaží. V suteréne (1.PP) je plánovaná podzemná hromadná garáž a technické priestory. Na 1.NP sú riešené vstupné priestory, 10 nájomných priestorov pre výrobné a nevýrobné služby a technické priestory (ďalej ako „nájomné priestory VNS“), na 2.NP sú dva služobné byty, ktoré sú prístupné samostatným schodiskom a vstupom (prevádzkovo oddelené od ostatnej časti stavby), 9 nájomných priestorov VNS a sklad. Na 3.NP až 6.NP sú na každom podlaží plánované

4 bytovacie jednotky navrhovanej prevádzky ubytovne a 10 nájomných priestorov VNS. Podľa predloženej dokumentácie bude ubytovňa výhradne slúžiť pre ubytovanie osôb pracujúcich v nájomných priestoroch VNS predmetnej stavby. Nájomné priestory VNS sú určené pre prevádzky typu: krajčírstvo, tlačiarenské služby, oprava obuvi, fotografický ateliér, kaderníctvo, kozmetické služby, IT služby a iné podobné výrobné a nevýrobné služby. Po obvode 2.NP až 6.NP sú navrhnuté priebežné balkóny, ktoré majú integrované tieniace prvky so zábradlím.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 6.NP je +19,890 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 135,500 m n.m. Bpv.).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava sa zabezpečuje v celkovom počte 48 stojísk (21 stojísk sa umiestňuje na teréne, 27 stojísk v garáži objektu). Dopravné pripojenie z Hrachovej ul. sa rieši vjazdom šírky 6m - dochádza k úprave jestvujúceho vjazdu a súčasne k úprave/rekonštrukcii úseku existujúceho chodníka pri Hrachovej ul. (v rozsahu pozemkov stavby).

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

výmera záujmového územia:	2 027,00 m²
zastavaná plocha:	707,85 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	4 247,10 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	229,31 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	4 017,79 m²
zeleň:	
na teréne:	453,50 m²
započítateľná zeleň:	453,50 m²
spevnené plochy:	865,65 m²
počet bytov:	2
počet ubytovacích jednotiek:	16
počet nájomných priestorov VNS:	59
počet podlaží PP/NP:	1/6
počet parkovacích miest:	48

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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **H**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- Vo funkčnom využití územia: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502*, patria zariadenia výrobných a nevýrobných služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Navrhovaná ubytovňa ako zariadenie občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu a dva služobné byty sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu.
- Predložený návrh stavby 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	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
– výmera záujmového územia:	2 027,00 m ²		
– zastavaná plocha:	707,85 m ²	IZP = 0,349	IZP_{MAX} = 0,35
– podlažná plocha (NP):	4 247,10 m ²	IPP = 2,095	IPP_{MAX} = 2,1
– započítateľná zeleň:	453,50 m ²	KZ = 0,224	KZ_{MIN} = 0,20

- Predložený návrh stavby **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód H.*

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:

- **všetky priestory navrhovanej ubytovne a všetky priestory prevádzok výrobných a nevýrobných služieb budú skolaudované ako nebytové priestory; priestory ubytovacích jednotiek navrhovanej ubytovne nesmú byť zapísané do Katastra nehnuteľností ako byty z dôvodu dodržania regulácie funkčného využitia územia;**

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- časťou riešeného územia prechádza verejný vodovod, tento spolu s jeho ochranným pásmom je potrebné rešpektovať;

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 podlažia;

- o zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- o 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 podmienky:

- nevyhnutným predpokladom pripojenia navrhovanej stavby je úprava/rekonštrukcia úseku jestvujúceho chodníka pri Hrachovej ul. prilahlého k pozemkom stavby (rieši SO 100 – Spevnené plochy), ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní stavby. Pričom v technickom riešení chodníka žiadame:
 - o v celom upravovanom úseku jestvujúceho chodníka zabezpečiť jeho min. voľnú šírku 1,5m, a to bez zásahu do hlavného dopravného priestoru Hrachovej ul.;
 - o chodník v mieste vjazdu žiadame riešiť bez zmeny nivelety, vjazd riešiť výlučne s nábehovým obrubníkom, tzn. bez smerových oblúkov v mieste pripojenia na Hrachovú ul., a v max. šírke 6 metrov;
- krátkodobé (návštevnícke) stojiská, ako aj stojiská pre zamestnancov prevádzky musia ostať verejne prístupné; v budúcej dokumentácii pre stavebné povolenie žiadame preukázať ich vyhradenie v normovom počte ako aj spôsob ich prevádzkovania. Súčasne tieto stojiská nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené;
- v budúcej DSP stavby žiadame doriešiť vonkajšie parkovanie bicyklov pre návštevníkov objektu.

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 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.

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