

Základné údaje o stavbe/súbore stavieb -		
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	ID stavby	neuvedené
	Typ stavby	neuvedené
	Názov stavby	Revitalizácia námestia a podzemné garáže
	Miesto stavby/ súboru stavieb:	ulice Ivana Horvátha a Exnárova
	Katastrálne územie:	Ružinov
Stavebné pozemky	xx	
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	neuvedené
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1410
	Ostatné stavby	neuvedené
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	dokumentácia pre územné rozhodnutie
Spracovateľ dokumentácie:		mfarch, s.r.o., Čečinova 2, 821 05 Bratislava
Zodpovedný projektant:		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania dokumentácie:		04/2023

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza:
<p>Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 09.01.2017 pre stavbu „Modernizácia a nadstavba objektu 4in“ súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS OUIK 55418/16-410101.</p> <p>Zároveň hlavné mesto vydalo k stavbe „Revitalizácia námestia a podzemné garáže“ súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIK 55419/16-410103 zo dňa 09.01.2017.</p> <p>Pôvodné riešenie stavby „Revitalizácia námestia a podzemné garáže“ bolo funkčne previazané so stavbou „Modernizácia a nadstavba objektu 4in“, nároky statickej dopravy pre navrhovanú nadstavbu boli zabezpečované v navrhovanej podzemnej garáži.</p> <p>Aktuálne požiadal stavebník o záväzné stanovisko k zmenenému riešeniu stavby „Revitalizácia námestia a podzemné garáže“.</p>

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“):
<p>PD rieši stavbu podzemnej hromadnej garáže vo vnútrobloku medzi ulicami Ivana Horvátha a Exnárova. V riešenom území sa nachádza fontána Puk lipy.</p> <p>Navrhované podzemné garáže majú 1 podzemné podlažie, ktoré je rozdelené stenou a požiarňým uzáverom na dve časti. Ďalej obsahuje technické a komunikačné priestory (schodiská, výťah).</p> <p>Na streche garáže sa navrhujú plochy zelene, spevnené plochy a replika fontány Puk lipy s originálom sochy v rámci fontány. Uvedené prvky dokopy vytvárajú urbanistickú formu námestia.</p> <p>1.NP tvoria objekty vstupov a vjazdu – krytá rampa do garáže.</p>

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Pre dopravné pripojenie sa využíva súčasné dopravné pripojenie jestvujúceho objektu 4IN z Ružinovskej ulice (za týmto účelom dôjde k prestavbe jestvujúcej rampy do PG objektu 4IN). V rámci novo navrhovanej PG sa pokrývajú aj nároky statickej dopravy pre plánovanú „Modernizáciu a nadstavbu objektu 4IN“ v počte 25 stojísk. V rámci rekonštrukcie sa zachováva aj 11 povrchových stojísk pre verejnosť, situovaných okolo námestia.

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

	Údaje PD	Údaje po overení*
výmera záujmového územia:	3732,5 m ²	
zastavaná plocha:	45,0 m ²	191,0 m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	45,0 m ²	45,0 m ²
podlažná plocha bytovej funkcie:	0 m ²	
podlažná plocha nebytovej funkcie:	45,0 m ²	
zeleň:		
na teréne:	826,5 m ²	826,5 m ²
nad podzemnými konštr. hr. substr. nad 0,5 m:	199,0 m ²	53,0 m ²
nad podzemnými konštr. hr. substr. nad 1,0 m:	621,0 m ²	621,0 m ²
nad podzemnými konštr. hr. substr. nad 2,0 m:	78,0 m ²	78,0 m ²
započítateľná zeleň:	1266,9 m ²	1 223,1 m ²
spevnené plochy:	1 963 m ²	
počet bytov:	0	
počet podlaží PP/NP:	1/1	
počet parkovacích miest:	91	

Poznámka: * Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD.

Časť C – Posúdenie

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame:

z hľadiska funkčného využitia územia:**číslo funkcie 501***Severná časť riešeného územia*

Predmetná podzemná garáž je doplnkovou funkciou pre stavby v dotknutých funkčných plochách a v širšom okolí.

Zeleň líniová a plošná, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia územia dotknutej funkčnej plochy: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501.

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN	
výmera časti záujm. územia:	1096,5 m ²				
zastavaná plocha:	148,8 m ²	IZP	0,136	IZP _{max}	0,30
podlažná plocha (NP):	2,8 m ²	IPP	0,003	IPP _{max}	2,4
započítateľná zeleň:	539,1 m ²	KZ	0,492	KZ _{min}	0,25

Predložený návrh stavby dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód I.

z hľadiska funkčného využitia územia:				číslo funkcie 501	
<p><i>Južná časť riešeného územia</i> Predmetná podzemná garáž je doplnkovou funkciou pre stavby v dotknutých funkčných plochách a v širšom okolí. Zeleň líniová a plošná, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia územia dotknutej funkčnej plochy: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501.</p>					
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):				regulačný kód I	
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh		intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN	
výmera časti záujm. územia:	2 636,0 m²				
zastavaná plocha:	42,2 m²	IZP	0,016	IZP_{max}	0,30
podlažná plocha (NP):	42,2 m²	IPP	0,016	IPP_{max}	2,4
započítateľná zeleň:	684,0 m²	KZ	0,259	KZ_{min}	0,25
Predložený návrh stavby dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód I.					

Časť D - Záverečné stanovisko

<p>Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba</p> <p>JE V SÚLADE</p> <p>s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.</p>
--

Časť E - Podmienky

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:
Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.
Preukázať v projektovej dokumentácii a zabezpečiť pripojenie podzemnej garáže existujúceho objektu 4IN.
Zrealizovať navrhovanú zeleň nad strešnými konštrukciami posudzovanej stavby v plnom rozsahu.
Replikovaná fontána Puk lipy v novej polohe je akceptovateľná pri dodržaní pôvodného tvaru a kompozície s použitím pôvodného obkladového materiálu a originálu plastiky. Farebné LED podsvietenie má byť použité pri pochôdznej fontáne.
V textovej a výkresovej časti ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie budú jasne označené všetky vodné prvky tak, aby fontána Puk lipy s bazénom, cirkulačné nádrže, nová pochôdzna fontána, požiarne nádrže a iné, boli od seba jednoznačne odlišiteľné.

Riešenie osvetlenia fontány Puk lipy bude vopred prerokované a zapracované do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie. Vylúčené je osvetlenie meniace farby.

Pri nakladaní s fontánou, ktorá je autorským dielom, resp. spojením diel, je nevyhnutné riadiť sa ustanoveniami Autorského zákona (Zákon č. 185/2015 Z. z.).

Akékoľvek nakladanie s fontánou Puk lipy musí byť v súlade so záväzným stanoviskom č. Z-PUSR-062299/2024 Krajského pamiatkového úradu v Bratislave zo dňa 31.07.2024.

Akékoľvek zmeny vo vzťahu k fontáne Puk lipy oproti predloženej dokumentácii je potrebné predložiť na posúdenie.

z hľadiska dopravného vybavenia:

V rámci pripravovanej revitalizácie námestia a výstavby podzemnej garáže žiadame v rozsahu pozemkov stavby kontaktných s Ružinovskou ulicou doriešiť chodník, cyklistickú trasu a priestor vjazdu v koordinácii s projektom „Modernizácia električkových tratí Ružinovská radiála“, ktorý obstaráva hlavné mesto SR Bratislava. Požadované úseky dopravných systémov a úprav žiadame zahrnúť do objektivej skladby revitalizácie. Požadujeme zobrazit' ich v celom rozsahu v grafickej časti dokumentácie.

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 nasledovne:

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 zadrživacej schopnosti podlažia.

Zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia 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.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Ružinov
Poradové číslo vyjadrenia:	OUR/OUPD/3474/5091/2025/HeI
Dátum vydania:	12.02.2025
Výroková časť:	
Mestská časť Bratislava-Ružinov podľa ustanovenia § 24 a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, v spojitosti s § 37 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa § 7d ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. Slovenskej národnej rady o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov vydáva k predloženej dokumentácii pre orgán územného plánovania príslušný na vydanie záväzného stanoviska nasledovné vyjadrenie:	

Mestská časť Bratislava – Ružinov SÚHLASÍ s vydaním záväzného stanoviska pre navrhovanú stavbu s názvom „Revitalizácia námestia a podzemné garáže“ na pozemkoch KN reg. „C“ parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k. ú. Ružinov.

Odôvodnenie:

K pôvodnej projektovej dokumentácii „Revitalizácia námestia a podzemné garáže I. Horvátha“ vydalo hlavné mesto SR Bratislava súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS OUIIC 55419/16-410103 zo dňa 09. 01. 2017. Proti tomuto stanovisku boli smerované námietky účastníkov konania, hlavné mesto opakovane potvrdilo platnosť záväzného stanoviska a súlad navrhovanej stavby s UPN. Pôvodne navrhovaný rozsah stavby bol väčší ako je aktuálne navrhovaný. Predložená projektová dokumentácia zohľadňuje pripomienky mestskej časti a verejnosti uplatnené k projektu revitalizácie námestia. Zpracované je napojenie objektu podzemnej garáže bez priráženia Exnárovej a Čmelíkovej ulice, navrhovaný objekt je riešený ako podzemný, pričom plocha námestia ostáva v rovnakej nivelete ako okolité verejné priestory. Tvar fontány ostáva zachovaný, upravuje sa poloha v rámci revitalizovaného námestia. S ohľadom na zmenšenie objemu a zapracovanie pripomienok, máme za to, že navrhovaná stavba je naďalej v súlade s UPN.

Doplňujúce podmienky, pripomienky, odporúčania a upozornenia:

Z hľadiska územného plánu:

Upozorňujeme na rešpektovanie inžinierskych sietí, ktoré vedú cez riešené územie, pričom ich trasovanie a ochranné pásma je potrebné overiť priamo u správcov jednotlivých inžinierskych sietí.

Z hľadiska životného prostredia:

Dreviny v bezprostrednom okolí chrániť v súlade s normou STN 83 70 10 Ochrana prírody, Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie.

Chrániť zeleň v súlade s normou STN 83 7010 Ochrana prírody.

Chrániť životné prostredie počas prác v súlade s VZN MČ Bratislava-Ružinov č. 14/2016 o dodržiavaní čistoty a poriadku.

Podľa zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov podľa § 47 je vlastník, správca alebo nájomca pozemku, na ktorom sa nachádza drevina, povinný sa o ňu starať, najmä ju ošetrovať a udržiavať.

V prípade, že dreviny sú v kolízii s plánovanou stavbou a je potrebné drevinu odstrániť, v zmysle uvedeného zákona je potrebné o výrub drevín požiadať príslušný správny orgán (mestskú časť).

V prípade poškodenia verejnej plochy (chodník, komunikácia, trávnik) stavebnou činnosťou, sa požaduje ich obnova v termíne do kolaudácie stavby.

Vlastník, správca, nájomca alebo užívateľ sú povinný udržiavať svoje nehnuteľnosti a ich okolie v čistote a poriadku tak, aby nečistota z nich nebola zanášaná na verejné priestranstvo a aby svojim stavom nenarúšali vzhľad mestskej časti a životného prostredia a neohrozovali bezpečnosť a zdravie občanov v zmysle § 5 ods. 2 VZN MČ Bratislava-Ružinov č. 14/2016 o dodržiavaní čistoty a poriadku na území mestskej časti Bratislava-Ružinov.

Z hľadiska odpadového hospodárstva a vodných pomerov sa požaduje:

Zabezpečovať nakladanie s komunálnym odpadom a s jeho vytriedenými zložkami podľa druhu odpadov (sklo, papier, plasty, biologický rozložiteľný odpad) v súlade so zákonom o odpadoch 79/2015 Z. z. v znení neskorších predpisov a VZN č. 1/2017 hlavného mesta SR Bratislava o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobným stavebným odpadom s umiestnením stanovišťa na vlastnom pozemku.

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Toto záväzné stanovisko nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIIC 55419/16-410103 vydávané dňa 09.01.2017 v plnom rozsahu.

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov (§ 21 ods. 2 Stavebného zákona), vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov (§ 22 Stavebného zákona), ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania (§ 49 ods. 1 písm. b), c)). Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán je podľa § 21 ods. 7 Stavebného zákona, veta prvá, viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia/,
Navrhovaný stav 1.PP a REZY
Magistrát ODI, OUIC – archív

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