



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**.team ABJ, s.r.o.**

Bratislavská 80  
931 01 Šamorín

Váš list  
zo dňa **03.05.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 52248/2024-  
450576/Lab**

V Bratislave  
**15.07.2024**

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

investor:	<b>Viessmann, s.r.o., Ivanská cesta 30/A, 821 04 Bratislava, v zastúpení .team ABJ, s.r.o.</b>
investičný zámer:	<b>Prístavba administratívnej budovy Viessmann</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>15850/114, 15850/115, 15850/211, 15850/212, 15850/256, 15850/257, 15850/277, 15850/278; k. ú. Trnávka</b>
miesto stavby:	<b>Ivanská cesta</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>24.05.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>.team ABJ, s.r.o., Bratislavská 80, 931 01 Šamorín</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Tomáš Jávorka autorizovaný architekt 0321AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2024</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. 2 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 v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** prístavbu existujúcej administratívnej budovy investora. Objekt s navrhovanou zmenou má pôdorysnú stopu približne v tvare písmena „L“, navrhovaná prístavba má max. rozmery 35,25 m x 16,03 m, navrhnuté má 1 podzemné podlažie a 2 nadzemné podlažia. Na streche je riešená technológia, časť z nej je chránená stenou. Z funkčného hľadiska prístavba obsahuje rozšírenie prevádzky administratívy umiestnenej v pôvodnej časti budovy. Na 1.PP je navrhnutá garáž s 5 parkovacími miestami (PM) a skladové a technické priestory. Na 1.NP sú riešené administratívne priestory so zázemím a komunikačné priestory, na 2.NP sú plánované školiace priestory funkčne úzko prepojené s prevádzkou administratívy, priestory hygienického zázemia a komunikačné

priestory. V rámci posudzovanej zmeny dokončenej stavby sa riešia aj prístrešky pre automobily nad parkovacími miestami a prístrešok pre kontajnery. Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 2.NP je +8,405 m a ochrannej steny technológie +10,320 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 132,5 m n.m. Bpv.)

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Statická doprava je riešená na pozemku stavby, celkovo sa navrhuje 81 PM (podľa výpočtu potrebných 43) pre potreby existujúcej a navrhovanej stavby, 5 PM je na 1.PP, zvyšné na povrchu. Nenavrhujú sa cyklistické státi. Využíva sa existujúci vjazd, ktorý bude slúžiť aj pre obsluhu stavby Goldbeck.

Nadpočet PM akceptujeme, keďže sa jedná o odľahlejšiu oblasť s jednou pravidelnou linkou MHD, je možné využiť súčiniteľ  $k_d=1,4$ . V rámci zabezpečenia nárokov statickej dopravy sa navrhuje 15 PM pre elektromobily, ktoré nie sú využiteľné všetkými vozidlami.

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

výmera záujmového územia:	<b>6 805,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>1 397,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>2 483,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>2 483,00 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	
na teréne:	<b>2 616,00 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>2 616,00 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>0</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>1/2</b>
počet parkovacích miest:	<b>81</b>

**Posúdenie navrhovanej zmeny dokončenej 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. 15850/114, 15850/115, 15850/211, 15850/212, 15850/256, 15850/257, 15850/277, 15850/278, k. ú. Trnávka, ÚPN** stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód H**
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy** (*malá západná časť riešeného územia*)

**Intenzita využitia územia:**

Parcely, pre ktoré je stanovené funkčné využitie územia: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, 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	201	OV celomestská a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	0,35	0,25
				<b>zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)</b>	<b>0,30</b>	<b>0,30</b>

### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

#### – z hľadiska funkčného využitia územia:

- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, patria zariadenia administratívy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Navrhované zmeny sú riešené v uvedenej funkčnej ploche.
- Predložený návrh zmeny dokončenej 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):

časť riešeného územia - číslo funkcie 201:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
– výmera časti záujm. územia:	<b>6 480,00</b> m <sup>2</sup>		
– zastavaná plocha:	<b>1 397,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,216</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,30</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>2 483,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,383</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 2,1</b>
– započítateľná zeleň:	<b>2 616,00</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,404</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,30</b>

- Predložený návrh zmeny dokončenej stavby **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód H.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná zmena dokončenej stavby 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 Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí 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 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;

K predmetnej 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 posudzovanej 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 Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:**

- pozemnú komunikáciu na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 15850/116, 15850/257, 15850/277 a 15850/279 požadujeme definovať ako verejnú účelovú cestu;
- krátkodobé stojiská určené pre zamestnancov a návštevníkov objektov musia ostať verejne prístupné;
- pre parkovanie bicyklov požadujeme vybudovať kryté cyklistické státie pre návštevníkov v bezprostrednej blízkosti vchodu do budovy, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojan obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085, s bezbariérovým prístupom z vonkajších priestorov;
- pre zamestnancov požadujeme vytvoriť vnútorné bezpečné parkovanie bicyklov s plynulým a bezbariérovým prístupom z vonkajších priestorov.

#### **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 investor 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, OUIC – archív

S pozdravom

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