



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**ARKLIS, s.r.o.**

ul. 29. augusta 30

811 09 Bratislava

Váš list  
zo dňa **06.08.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 56606/2024-  
553882/Mos**

V Bratislave  
**16.10.2024**

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

stavebník:	<b>THORIN a.s., Nejedlého 51, 841 02 Bratislava</b> v zastúpení spoločnosťou ARKLIS, s.r.o.
stavba:	<b>„Prestavba administratívnej budovy na bytový dom“</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>11260/1, 11260/2, 11260/4, 11260/5 a 11260/6;</b> <b>k. ú. Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>v nároží ulíc: Vajnorská a Družstevná</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>06.08.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona uvedený v žiadosti:	<b>konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ARKLIS, s.r.o., ulica 29. augusta 30,</b> <b>811 09 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Severín Kliský</b> <b>autorizovaný architekt 0381 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>jún 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. 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..**

Hlavné mesto SR Bratislava pod č. MAGS OUIIC 54488/2023-564830 zo dňa 21.11.2023 vydalo stanovisko k investičnému zámeru na zmenu dokončenej stavby v spojení so zmenou v užívaní stavby pod názvom „Prestavba administratívnej budovy na bytový dom“, ktorá je vybudovaná v nároží ulíc: Vajnorská 8/A a Družstevná 2, na pozemkoch parc. č. 11260/1, 11260/2, 11260/4, 11260/5 a 11260/6, v k. ú. Nové Mesto pre žiadateľa – spoločnosť: ARKLIS, s.r.o., ulica 29. augusta 30, 811 09 Bratislava.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z nadstavby, prístavby a stavebých úprav existujúcej administratívnej budovy, ktorá je situovaná v jestvujúcej blokovej zástavbe bytových domov, v nároží ulíc: Vajnorská 8/A

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

a Družstevná 2. Predmetná zmena dokončenej stavby je spojená aj so zmenou v užívaní stavby, a to z administratívnej budovy na bytový dom. Nároky statickej dopravy sú riešené pri objekte, v existujúcej garáži, ktorá má 1 PP a parkovisko na streche podzemného podlažia. Objekt má pôdorys v tvare písmena „L“, pričom pozdĺž Vajnorskej ul. sa nachádza kratšia časť objektu a na Družstevnej ul. je situovaný dlhší trakt objektu. Existujúci objekt má 1 PP a 3 NP a zastrešený je sedlovou strechou s valbami. V dvorovej časti sa nachádza garáž, s kapacitou 66 parkovacích stojísk, ktorá je prístupná z Družstevnej ul. Pri rampe do garáže je situované prekryté uzatvorené stojisko triedeného komunálneho odpadu. Objekt je toho času pripojený na inžinierske siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn.

Navrhované riešenie odstraňuje v celom rozsahu existujúcu sedlovú strechu. V časti stavby orientovanej do Vajnorskej ul. (sekcia „B“) sa uvažuje s dvojpodlažnou nadstavbou, ktorá bude ukončená extenzívnou zelenou strechou, o max. výške strechy +16,450 m (celkovo bude mať sekcia „B“ 5 NP). Nadstavba a prístavba na Družstevnej ul. (sekcia „A“) bude jednopodlažná s vonkajšími terasami, ktoré budú čiastočne zošíkmené, vzhľadom na svetlotechnické požiadavky, voči jestvujúcej bytovej zástavbe na Družstevnej ul. Zastrešenie sekcie „A“ bude plochou strechou, o výške strechy +13,500 m. V dvorovej časti objektu je navrhnutá vykonzolovaná dvorová fasáda (rozšírenie objektu cca o 1,625 m). Ploché strechy sú navrhnuté ako zelené extenzívne. V návrhu riešenia sa uvažuje aj s peším prepojením bytového domu s vedľajšou vnútroblokovou zeleňou – existujúcim parkom na susednom pozemku, pomocou ľahkej oceľovej lávky.

Navrhnuté bytové jednotky v sekcii „A“ majú samostatný vstup, schodisko a výťah z Družstevnej ul. Bytové jednotky v sekcii „B“ majú samostatný vstup, schodisko a výťah z Vajnorskej ul. Samostatné vstupy pre byty sú riešené aj z dvorovej časti – priamo z parkoviska na 1.NP. V suteréne celého objektu sa nachádzajú pivničné kobky, sklady kočikáreň, miestnosť pre upratovačku, technické zázemie, schodiská, výťahy a pod., pričom v sekcii „A“ je navrhnutý aj spoločný komunitný priestor pre obyvateľov celého domu. Navrhované nebytové priestory na 1.NP v sekcii „A“ aj „B“ majú dva samostatné vstupy z parkoviska a jeden existujúci v nároží budovy. V sekcii „A“ je navrhnutých 6 nebytových priestorov, v sekcii „B“ sú riešené 4 nebytové priestory. Nebytové priestory v sekcii „A“ sú prevádzkovo oddelené od bytov a majú samostatné vstupy a vnútorné komunikácie. Nebytové priestory sa nachádzajú aj na 2.NP a 3.NP, a to z dôvodu nevyhovujúcich svetlotechnických podmienok; tieto priestory sú započítané do funkcie bývania. V sekcii „A“ je na 2.NP jeden nebytový priestor a v sekcii „B“ sú to dva nebytové priestory a to isté je aj na 3.NP. Na 3.NP je v sekcii „A“ (v zadnej časti) navrhnutá jedna mezonetová bytová jednotka. Na streche v sekcii „A“ je riešená spoločná pobytová strecha pre celý bytový dom, prístupná z komunikačného jadra v sekcii „B“. Celkovo je v objekte navrhnutých 26 bytových jednotiek (z toho je 6 priestorov s nevyhovujúcimi svetlotechnickými podmienkami) a 10 nebytových priestorov na 1.NP.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 65 parkovacích miest (PM). Dopravné pripojenie objektu je zabezpečené z miestnej cesty Družstevnej ul. Jednopodlažná garáž s parkovaním na streche podzemného podlažia s kapacitou 65 PM (z toho 2 stojiská budú vyhradené pre zdravotne znevýhodnené osoby), s rezervou zabezpečujú nároky statickej dopravy pre bytový dom. Garáž je prístupná prostredníctvom šikmých/výjazdových rámp s dopravným pripojením na Družstevnú ul. Poloha parkovacích stojísk bude prispôbena novým vstupom do objektu z dvora. Súčasťou stavby je stojisko a sklad pre bicykle v priestore garáže. Parkovanie bicyklov na 1.PP je navrhnuté ako bezbariérové; krátkodobé parkovanie bicyklov bude zabezpečené na voľne prístupných plochách vo vnútrobloku.

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

výmera záujmového územia:	<b>2 213,00 m<sup>2</sup></b>
celková zastavaná plocha budovy:	<b>1 868,31 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>4 871,50 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>3 886,74 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>984,76 m<sup>2</sup></b>

zeleň na teréne:	<b>70,50 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>26</b>
počet nebytových priestorov:	<b>10</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>1/5</b>
počet parkovacích miest:	<b>65</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. 11260/1, 11260/2, 11260/4, 11260/5 a 11260/6, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.**

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

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

#### **Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **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 územia:**

- Vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101 patria viacpodlažné bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Existujúca zástavba je tvorená blokovou zástavbou bytových domov, na Družstevnej ul., tzn. že ide o šesťpodlažné objekty s obytnými podkrovmi, pričom od Vajnorskej ul. je zástavba tvorená štvorpodlažnými a päťpodlažnými bytovými budovami s obytnými podkrovmi. Navrhovaná zmena dokončenej stavby zohľadňuje jestvujúcu urbanistickú štruktúru v danej lokalite.
- Predložená zmena dokončenej stavby spojená so zmenou v užívaní 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): pri stabilizovaných územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
– výmera záujmového územia:	<b>2213,00 m<sup>2</sup></b>		
– zastavaná plocha:	<b>1868,31 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,84</b>	<b>IZP = 1,32</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>4871,50 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 2,20</b>	<b>IPP = 3,41</b>

– započítateľná zeleň: **70,50 m<sup>2</sup>** **KZ = 0,03** **KZ = 0,28**

- Objekt je súčasťou blokovej zástavby bytových domov na Vajnorskej a Družstevnej ulici. Zmenou stavby narastá index podlažných plôch oproti jestvujúcemu stavu. Jeho výsledná hodnota je však nižšia ako priemerná hodnota tohto ukazovateľa v predmetnej funkčnej ploche.
- Predložený návrh zmeny dokončenej stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

**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 akceptovateľný v stabilizovanom území;
- pri predmetnom investičnom zámere naďalej odporúčame architektonicky pracovať s hmotou v nároží ulíc Vajnorská – Družstevná.

**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:
  - 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 podložja;
  - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložja 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 – Nové Mesto** nevyjadřila 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 oddelenia 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:**

- dopravné pripojenie predmetnej stavby na miestnu cestu III. triedy Družstevná riešené v súčasnosti cez kontinuálny chodník v jednej nivelete požadujeme zachovať a „zjednotiť“, resp. technicky upraviť nábehové prahy/sklopené obrubníky na vjazde/výjazde do areálu stavby ako súčasť predmetnej stavby. Rovnako tak i neucelený (rozbitý) chodník v rozsahu stavby, predovšetkým v mieste dopravného pripojenia zo strany Družstevnej ul., požadujeme ho opraviť ako súčasť stavby;
- vnútorné uzamykateľné priestory pre bicykle požadujeme riešiť tak, aby bolo možné ich použitie aj pre nákladné bicykle, bicykle s detskými sedačkami a pre osoby so slabšou fyzickou konštitúciou;
- vonkajšie stojany pre bicykle požadujeme navrhnuť čiastočne kryté;
- parkovacie miesta vykázané ako návštevnícke musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené (10% z vypočítaných nárokov, t.j. min. 6 stojísk);
- parkovacie miesta pre vozidlá zdravotne znevýhodnených osôb požadujeme riešiť v zmysle § 58, ods. (2) vyhlášky č. 532/2002 Z.z. Ministerstva životného prostredia SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie;
- objekt parkovacej garáže požadujeme vybaviť nabíjacou infraštruktúrou pre elektromobily s dostatočnou výkonovou rezervou.

**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 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: potvrdený výkres č.4: Situácia na podklade katastrálnej mapy, M 1:1000

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
potvrdený výkres č.4: Situácia na podklade katastrálnej mapy, M 1:1000  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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