



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**ABCDEF a.s.**

Jégého 2

821 08 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 57270/2024-  
556512 /Lab**

V Bratislave  
**23.10.2024**

**VEC:**

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	ABCDEF a.s., Jégého 2, 821 08, Bratislava
stavba:	ZMENA DOKONČENEJ STAVBY - stavebné úpravy v spojení so zmenou účelu užívania
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxx, xxxxxxxx; k.ú. Nivy
miesto stavby:	Prievozska ulica
žiadost' dorucená dňa:	16.08.2024 – MČ Bratislava - Ružinov
druh podanej dokumentácie:	projekt pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	DVEL, s.r.o., Karadžičova xx, Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing.arch. Eugen Kullman autorizovaný architekt 2531AA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2022

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:** zmenu dokončenej stavby – navrhované stavebné úpravy v spojení so zmenou účelu užívania z administratívnej budovy na bytový dom.

Objekt obdĺžnikového pôdorysu má 1 podzemné podlažie, 5 nadzemných podlaží a ustúpené podlažie. V suteréne sú riešené pivničné kobky, skladové a technické priestory a miestnosť pre odloženie bicyklov. Na 1.NP sa nachádzajú vstupné priestory, byty a nebytové priestory z dôvodu nepriaznivých podmienok z hľadiska svetlotechniky. Na 2.NP až 5.NP sú navrhované byty a nebytové priestory z dôvodu nepriaznivých podmienok z hľadiska svetlotechniky, na poslednom ustúpenom podlaží je iba výlez na strechu a technické priestory.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 5.NP je +19,000 m a ustúpeným podlažím +21,250 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 137,35 m n.m. Bpv.).

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:**

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

Nároky statickej dopravy boli vypočítané v súlade s aktuálne platnou STN 73 6110/2024 v celkovom počte 33 odstavných a parkovacích stojísk (z toho 6 krátkodobých a 27 dlhodobých, 1 stojisko bude spĺňať parametre pre zdravotne znevýhodnené osoby). Riešené sú v dostatočnom počte (47 stojísk) v rámci areálu stavby na spevnených exteriérových plochách s prítomnosťou zelene. Nároky na parkovanie bicyklov sú vypočítané podľa TP 085/2019 v celkovom počte 47 stojísk pre bicykle. Zabezpečené sú v rámci stavby a areálu. Úprava vjazdu do areálu stavby v požadovanej forme priebežného chodníka v jednej nivelete s preferenciou chodcov je obsahom samostatnej prílohy.

#### **Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii**

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	<b>3 058,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>600,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>3 000,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>3 000,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	
na teréne:	<b>522,00 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>522,00 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>29</b>
počet nebytových priestorov*:	<b>15</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>1/5+ ustúpené podlažie</b>
počet parkovacích miest:	<b>47</b>

(\* Poznámka: Ide o súbor miestností označených v predloženej dokumentácii ako „štúdio“, sú to priestory, ktoré nespĺňajú nároky na byt z hľadiska svetlotechniky.)

#### **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. xxxxxx, xxxxxx, k. ú. Nivy**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**

##### **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: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha:	79 893,50 m <sup>2</sup>		
podl. plocha bytovej funkcie:	24 022,20 m <sup>2</sup>	30,0%	max. 30%
podl. plocha nebytovej funkcie:	55 871,30 m <sup>2</sup>	70,0%	min.70%

- 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 - priemer. hodnoty vo FP
– výmera záujmového územia:	3 058,00 m <sup>2</sup>		
– zastavaná plocha:	600,00 m <sup>2</sup>	IZP = 0,196	IZP = 0,40
– podlažná plocha (NP):	3000,00 m <sup>2</sup>	IPP = 0,981	IPP = 2,52
– započítateľná zeleň:	522,00 m <sup>2</sup>	KZ = 0,171	KZ = 0,18

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** – nemení sa pôdorysný tvar stavby – zastavaná plocha a podlažná plocha stavby sa nemení, podobne sa nemení ani rozsah plôch zelene na teréne, resp. započítateľná plocha zelene.

**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:**

- požadujeme nahradiť označenie „štúdio“ za „nebytový priestor“, pretože označenie súboru miestností ako „štúdio“ nie je jednoznačné z hľadiska regulácie funkčného využitia územia;
- do opisu architektonického riešenia je potrebné doplniť, že ide o nebytové priestory z dôvodu nepriaznivých podmienok z hľadiska svetlotechniky;

#### **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 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.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Ružinov** 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 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:**

- nároky statickej dopravy budú zabezpečené na pozemku stavby minimálne vo vypočítanom objeme 33 odstavných a parkovacích stojísk pre automobily;
- parkovacie miesta vykazované ako krátkodobé (návštevničke) v min. počte 6 parkovacích stojísk, musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené;
- nároky na parkovanie bicyklov budú zabezpečené v počte 47 stojísk pre bicykle, požadovaný je bezbariérový prístup k stojiskom;
- kontrolovaný vjazd do areálu bude odsunutý v dostatočnej dĺžke min. dvoch vozidiel skupiny O2 od komunikácie Prievozska (v súlade s predloženým výkresom C.R01 s názvom Zastavovacia situácia stavby 11/2023);
- úprava vjazdu z Prievozskej ulice do areálu formou priebežného chodníka v jednej nivelete s preferenciou chodcov bude zrealizovaná investorom na ohlášku ako súčasť stavby najneskôr ku kolaudácii hlavnej stavby (vrátane dopojenia chodníka pred susednou parcelou); ohlásenie predmetnej úpravy vjazdu prebehne v súlade s doloženým materiálom Ohláška „Úprava chodníka pri vjazde na pozemok, C-KN parc. č. xxxxxxx, k. ú. Nivy“ s dátumom spracovania 06.05.2024.

#### **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.

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