



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**SPUR SK, s.r.o.**

A. Sládkoviča 307  
962 71 Dudince

Váš list  
zo dňa **20.08.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 57257/2024-  
576219/Lab**

V Bratislave  
**30.10.2024**

**VEC:**

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| stavebník:                      | <b>IKEA BRATISLAVA, s.r.o., Ivanská cesta 18,<br/>821 04 Bratislava, v zastúpení SPUR SK, s.r.o.</b> |
| stavba:                         | <b>Úprava priestoru odpadového hospodárstva<br/>na prízemí obchodného domu IKEA BRATISLAVA</b>       |
| pozemky, parc. č., k. ú.:       | <b>15737/195, 15737/181, 15737/170; k. ú. Trnávka</b>  |
| miesto stavby:                  | <b>Ivanská cesta</b>   |
| žiadosť doručená dňa:           | <b>20.08.2024</b>  |
| druh podanej dokumentácie:      | <b>„jednostupňový projekt“</b>   |
| spracovateľ dokumentácie:       | <b>ateliér URBAN, s.r.o., Sládkovičova 859/9,<br/>811 06 Bratislava</b>                              |
| zodpovedný projektant:          | <b>Ing. arch. Ľudovít Urban<br/>autorizovaný architekt 0180AA</b>                                    |
| dátum spracovania dokumentácie: | <b>05/2024</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..**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** prístavbu a úpravy existujúcich priestorov obchodného domu IKEA BRATISLAVA malého rozsahu.

Navrhované stavebné úpravy existujúcej stavby sa týkajú priestoru odpadového hospodárstva, ktorý bude novou priečkou rozdelený na chodbu a priestor prípravy zásielok. Prístavba je riešená v mieste existujúcej exteriérovej rampy, pri ktorej sú v súčasnosti pristavené kontajnery na odpad a časť technologických zariadení slúžiacich na spracovanie odpadu. Obsahuje priestor odpadového hospodárstva. Plánovaná je len vo výškovom rozsahu 1.NP a má zastavanú plochu 31 m<sup>2</sup>.

Prístavba je zastrešená pultovou strechou, výška rímsy je +4,800 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 134,300 m n.m. Bpv.).

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** dopravné napojenie obchodného domu a nároky na statickú dopravu sa nemenia.

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

|                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| zastavaná plocha:                   | 21 603,00 m <sup>2</sup> |
| z toho zastavaná plocha prístavby:  | 31,00 m <sup>2</sup>     |
| podlažná plocha nadzemných podlaží: | 33 379,00 m <sup>2</sup> |
| podlažná plocha bytovej funkcie:    | 0,00 m <sup>2</sup>      |
| podlažná plocha nebytovej funkcie:  | 33 379,00 m <sup>2</sup> |

**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. 15737/195, 15737/181, 15737/170, k. ú. Trnávka**, 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*, patria zariadenia obchodu a služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
  - Predložený návrh prístavby a zmeny časti jestvujúcej 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):
  - Rozsah prístavby (zastavaná a podlažná plocha prístavby dosahuje hodnotu 31 m<sup>2</sup>) voči rozsahu jestvujúcej stavby dotknutého obchodného domu (zastavaná plocha OD bez prístavby má hodnotu 21 572 m<sup>2</sup>, podlažná plocha OD bez prístavby dosahuje hodnotu 33 348 m<sup>2</sup>) predstavuje veľmi malý, takmer zanedbateľný nárast intenzity využitia územia na pozemku stavby aj v celej dotknutej funkčnej ploche.
  - Plocha zelene sa v areáli dotknutého obchodného domu nemení.
  - Navrhovaná prístavba a zmena časti jestvujúcej stavby svojou hmotovo-priestorovým riešením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby - **princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný**.

**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 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 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** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

**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, 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 vyplývalo 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 /C. Celková situácia/

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán / C. Celková situácia /  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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