



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

**Lucia Gulová**  
Bajkalská 45B  
82105 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 57219/2024-  
572323/Lab**

V Bratislave  
**31.10.2024**

**VEC:**

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>TESTRA s.r.o., Pivonková 1, 821 01 Bratislava, v zastúpení Lucia Gulová</b>
stavba:	<b>Polyfunkčný dom Pivoňková 1</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xxxxxxx, xxxxx; k. ú. Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>Pivoňková ulica</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>21.08.2024 – MČ Bratislava - Ružinov</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>TEAM T, spol. s r. o., Prievozská 4/D, 821 09 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Vladimír Talaš autorizovaný architekt 1899AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2024</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 vydalo dňa 14.06.2023 k investičnému zámeru „Polyfunkčný dom Pivonková 1“ stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS OUIIC 44499/2023-390313, v ktorom si hlavné mesto uplatnilo pripomienky. Riešenia väčšiny pripomienok boli zapracované do aktuálne predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie s dátumom spracovania 08. 2024.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu polyfunkčného objektu na rovinnom pozemku, na mieste existujúcej predajne potravín určenej na asanáciu.

Objekt má 1 podzemné podlažie a 4 nadzemné podlažia. V suteréne, ktorý má väčšiu zastavanú plochu ako nadzemná časť stavby, je navrhnutá podzemná garáž, skladové a technické priestory. Na prízemí sa nachádzajú priestory predajne potravín, priestory ďalšej predajne, reštaurácie, vstupné a komunikačné priestory, skladové a technické priestory.

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

Súčasťou 1. NP je aj prekrytý vjazd/výjazd do/z podzemnej garáže a prekryté stojisko pre kontajnery. Na 2.NP sú riešené 4 byty apartmán – nebytový priestor z hľadiska nepriaznivých podmienok z hľadiska svetlotechniky. Na 3.NP a 4.NP sú plánované administratívne priestory.

Objekt je zastrešený plochými strechami, výška atiky nad 4.NP je +14,650 m a výška najvyššieho bodu akustickej steny na streche objektu je +15,500 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 135,30 m n.m. Bpv.).

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Pre účely statickej dopravy sa zabezpečuje 63 stojísk (57 stojísk sa umiestňuje v 1.PP objektu, 5 stojísk na teréne). V rámci celkového počtu navrhovaných stojísk sa nahrádza aj stavbou zabraté pôvodné parkovisko. Verejne prístupných bude 39 stojísk (5 stojísk na teréne a 34 stojísk v podzemnej garáži).

Nároky na nové dopravné pripojenia nevznikajú, pre dopravné sprístupnenie sa využíva jestvujúca prístupová komunikácia zabezpečujúca dopravné pripojenie pozemku stavby z/na Pažítkovú ulicu.

Dopravné riešenie ďalej zahŕňa návrh úseku cyklochodníka šírky 3,5m a s tým súvisiacu prekládku jestvujúceho chodníka pozdĺž Prievozskej ulice, jeho prepojenie na chodníky riešené v rámci stavby a jestvujúce chodníky. Priechody cez prístupovú komunikáciu sa riešia vyvýšeným priečnym prahom. Riešia sa prvky cyklo dopravy (59 parkovacích miest pre bicykle – 43 interiér, 16 exteriér). V rámci stavby bude obnovená nástupná plocha priľahlej zastávky MHD na Prievozskej ulici. Na pozemku stavby je vyčlenený priestor aj pre zásobovaciu dopravu objektu.

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

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	<b>2 436,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>1 317,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>3 697,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>875,50 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>2821,50 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	
na teréne:	<b>249,00 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>249,00 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>870,00 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>4</b>
počet apartmánov – nebytových priestorov*:	<b>1</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>1/4</b>
počet parkovacích miest:	<b>63</b>

(\* Poznámka: Ide o súbor miestností označených v predloženej dokumentácii ako „apartmán“, 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. xxxxx,xxxxx, k. ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, 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 lokálneho významu, číslo funkcie 202*, je prípustné umiestňovať bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Zariadenia administratívy a zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Integrované zariadenia občianskej vybavenosti sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha:	<b>3 697 m<sup>2</sup></b>		
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>876 m<sup>2</sup></b>	<b>23,69%</b>	<b>max. 30%</b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>2 821 m<sup>2</sup></b>	<b>76,31%</b>	<b>min.70%</b>

- 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 <b>návrh</b>
– výmera záujmového územia:	<b>2 436,00 m<sup>2</sup></b>	
– zastavaná plocha:	<b>1 317,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,54</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>3 697,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 1,52</b>
– započítateľná zeleň:	<b>249,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,10</b>

kód funkcie 202	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby	Navrhovaná stavba
<b>IZP</b>	0,18	0,26	0,54
<b>IPP</b>	0,18	0,72	1,52
<b>KZ</b>	0,50	0,53	0,10

- Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP síce dosahujú vyššie hodnoty ako celková hodnota týchto ukazovateľov vo funkčnej ploche, avšak z hľadiska urbánneho kontextu navrhovaná stavba dopĺňa a neprevyšuje svojou výškou existujúcu zástavbu susedných bytových domov, vytvára prirodzenú urbanistickú gradáciu v širšom kontexte urbanizovaného územia a nadväzuje svojím hmotovo-priestorovým riešením na okolitú zástavbu.
- Navrhovaný objekt predstavuje zvýšenie prevádzkovej a stavebno-technickej kvality prostredia.
- Navrhovaná stavba svojou mierkou a osadením 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:
  - 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.

**Mestská časť Bratislava - Ružinov** zaslala k predmetnej stavbe nesúhlasné vyjadrenie č. VO/OU/DPD/10670/47227/2024/SzA zo dňa 18.09.2024, ktoré bolo v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. s hlavným mestom prerokované a naďalej trvá na nasledujúcich dôvodoch svojho nesúhlasu:

- Navrhovaný polyfunkčný objekt v sebe kombinuje funkcie občianskej vybavenosti (zariadení obchodu a služieb, zariadenie administratívy), ktoré sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia dotknutej funkčnej plochy, s funkciou bývania, ktorú je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu. Bývanie v rozsahu do 30 % celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy patrí k prípustným spôsobom využitia dotknutej funkčnej plochy. Z hľadiska funkčného využitia sa navrhovaná stavba javí v súlade s ÚPN, avšak typologické riešenie stavby – 2. NP bytová časť, 3. a 4. NP kancelárie, balkóny po celom obvode a na všetkých poschodiach, stavebnotechnické riešenie administratívnych priestorov umožňuje jednoduché prebudovanie na ubytovacie jednotky.
- Navrhovaná stavba nerešpektuje princíp stabilizovaného územia. V dotknutom území znižuje svojím objemom kvalitu stabilizovaného územia, nakoľko z južnej strany negatívne ovplyvňuje výhľad a svetlotechniku existujúcej zástavby bytových domov. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nie len zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia). Index podlažných plôch je neúmerne navýšený.
- Mestská časť Bratislava-Ružinov sa listom číslo UP/CS 14244/2022/2/ASZ zo dňa 22.12.2022 vyjadrila k investičnému zámeru „Polyfunkčný dom Pivonková 1, september 22“. Predložený investičný zámer uvažoval s nižšou podlažnou plochou objektu ako v aktuálne predloženej dokumentácii pre územné rozhodnutie. Podlažné plochy boli navrhované v rozsahu 3 374 m<sup>2</sup>, hodnota IPP bola 1,43 (aktuálna DUR navrhuje 3 697 m<sup>2</sup> podlažných plôch, IPP 1,52), typologické usporiadanie stavby bolo tiež odlišné (2. a 3. NP

boli administratívne priestory a na ustupujúcom 4. NP boli navrhované 4 bytové jednotky). Mestská časť v rámci vyjadrenia k investičnému zámeru konštatovala, že realizáciou investičného zámeru príde k nárastu podlažných plôch v rámci dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy. Uvedený prírastok podlažných plôch v kontexte celej funkčnej plochy, ale najmä riešeného územia, vnímame ako výraznú intenzifikáciu územia.

- Pokiaľ by stavba eliminovala tieto nedostatky, prepracovaním jej hmotovo objemovej skladby, je možné uvažovať s umiestením daného objektu občianskej vybavenosti, pri zachovaní pôvodnej funkcie v území.

**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:**

- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Polyfunkčný dom Pivoňková 1“ sú stavebné objekty *SO 11a Cyklochodník a chodníky na pozemku investora, SO 11b Cyklochodník a chodníky mimo pozemku investora a SO 14 Oprava povrchu zastávky „Pažitková“*, ktoré budú (v prípade SO 11a a SO 11b konkr. časti riešiace cyklochodník v celom rozsahu a chodník pozdĺž Prievozskej ulice mimo pozemku investora) v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdané do vlastníctva mesta a následne ich realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní;

Ostatné podmienky (s plnením v ďalšom stupni projektovej dokumentácie – dokumentácia pre stavebné povolenie):

- žiadame, aby dočasné odstránenie prístreškov, ich dočasné uskladnenie a opätovné osadenie spolu s technickými špecifikáciami potrebnými pre osadenie boli prerokované s vlastníkom prístreškov spoločnosťou J.C. Decaux Slovakia s.r.o. V rámci opravy nástupnej plochy zastávky žiadame prístrešky presunúť čo najbližšie (v smere k začiatku zastávky) k napojeniu existujúceho chodníka vedúceho k zastávke MHD;
- vnútorné uzamykateľné priestory pre bicykle žiadame riešiť tak, aby bolo možné ich použitie aj pre nákladné bicykle, bicykle s detskými sedačkami a pre osoby so slabšou fyzickou konštitúciou;
- krátkodobé (návštevnícke) stojiská musia ostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené. Spôsob regulácie/prevádzkovania nahradených verejných stojísk (27 stojísk v podzemnej garáži a 5 stojísk na teréne) žiadame odkonzultovať s oddelením parkovania sekcie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy.

#### **UPOZORNENIE:**

Upozorňujeme na nesprávne označenie prístupovej komunikácie. V zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) nemôže byť účelová cesta súčasne miestna.

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásom 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