



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**IMC real s.r.o.**

Karpatské nám. 10/A  
831 06 Bratislava

Váš list  
zo dňa **30.09.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 59105/2024-  
622215/Mos**

V Bratislave  
**05.12.2024**

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

stavebník:	<b>IMC real s.r.o., Karpatské nám. 10/A, 831 06 Bratislava</b>
stavba:	<b>„Polyfunkčná budova Detvianska ulica, Bratislava – Rača“</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xxxxxx; k. ú. Rača</b>
miesto stavby:	<b>v nároží ulíc: Detvianska a Jurkovičova</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>30.09.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>IXYPSILON s.r.o., Horská 11A, 831 52 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Mgr. arch. Miloš Juráni autorizovaný architekt 0419 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2024 a 11.2024</b>

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**

**N E 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..**

Konštatujeme, že hlavné mesto SR Bratislava vydalo pod č. MAGS OUIIC 51060/2024-469769 zo dňa 18.10.2024 stanovisko k investičnému zámeru na stavbu „Polyfunkčná budova Detvianska ulica, Bratislava – Rača“, na pozemku parc. č. xxxxx, k. ú. Rača, pre žiadateľa IMC Real s.r.o., Pri Šajbách 32, 831 06 Bratislava. V predmetnom stanovisku hlavné mesto SR Bratislava z hľadiska dopravného riešenia požadovalo predložený návrh dopracovať podľa požiadaviek oddelenia dopravného inžinierstva. Vzhľadom na maximálnu intenzifikáciu investičného návrhu na uvedenom pozemku, bolo žiadateľovi odporúčané, aby investičný zámer koordinoval aj s Mestskou časťou Bratislava – Rača, ktorá je garantom komunálnych záujmov.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu polyfunkčnej budovy, ktorá je navrhnutá na umiestnenie v nároží ulíc: Detvianska a Jurkovičova, v lokalite existujúcej viacpodlažnej bytovej zástavbe, vybudovanej pozdĺž Jurkovičovej ul. Navrhovaná polyfunkčná budova má tvar obdĺžnika, s pôdorysnými rozmermi 12,518 m x 14,100 m, má 1

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

podzemné podlažie, 3 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie (4.NP), ktoré je zastrešené plochou strechou, s max. výškou strechy +12,000 m. V 1.PP je navrhnutý sklad vína, dvojramenné schodisko, pivničné kobky pre bytové jednotky, hygienické zázemie pre reštauráciu (WC ženy a WC muži), chodba, technické zázemie a jednoramenné schodisko vedúce na 1.NP – priamo do priestoru reštaurácie/kaviarne. Na 1.NP je navrhnutý samostatný vstup do priestoru reštaurácie/kaviarne, WC pre imobilných, kuchyňa, kotolňa, sociálno-hygienické zázemie pre zamestnancov, suchý sklad, chladenie a mrazenie, chodba, hlavný samostatný vstup do bytových jednotiek, ktoré sú na 2.NP a 3.NP a priestor pre rotačný zakladač pre 8 osobných vozidiel. Na 2.NP je navrhnutá 1x 3-izbová bytová jednotka, schodisko a rotačný zakladač. Na 3.NP je navrhnutá identická 1x 3-izbová bytová jednotka, schodisko a rotačný zakladač. Na ustúpenom 4.NP je riešený schodiskový priestor, chodba, strešná terasa s pergolou a rotačný zakladač. Objekt bude pripojený na inžinierske siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dažďová voda je odvedená pomocou zvodov do vsakovacej jamy.

Členenie stavby na stavebné objekty:

SO 01 – Polyfunkčná budova

SO 02 – Parkovací zakladač

SO 03 – Prekládka plynu

SO 04 – Prípojka plynu

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 8 parkovacích miest (PM), riešených formou parkovacieho zakladača SMART PARKING. Vjazd do parkovacieho zakladača je široký 5,25 m. Dopravné pripojenie je z miestnej cesty Jurkovičovej ul.

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

výmera záujmového územia:	<b>207,30 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>172,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>550,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>384,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>166,00 m<sup>2</sup></b>
zeleň na teréne:	<b>33,80 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>2</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>1/3+ ustúpené podlažie</b>
počet parkovacích miest:	<b>8</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 je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxx, k. ú. Rača**, 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 funkcií územia.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** viacpodlažné bytové domy

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia,

zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu 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 vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch 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. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť 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, číslo funkcie 101, patria viacpodlažné bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Existujúca viacpodlažná zástavba vybudovaná pozdĺž Jurkovičovej ul. je tvorená súborom 5-tich trinásťpodlažných obytných domov a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia, s rozsiahlymi plochami zelene a s nevyhnutnou dopravnou a technickou vybavenosťou.
  - Navrhovaný investičný zámer **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	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
		<b>návrh</b>	
- záujmové územie:	<b>207,30 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>172,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,83</b>	<b>IZP<sub>priem</sub> = 0,16</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>550,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 2,65</b>	<b>IPP<sub>priem</sub> = 1,17</b>
- započítateľná zeleň:	<b>33,80 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,16</b>	<b>KZ<sub>priem</sub> = 0,43</b>

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Zástavba v predmetnej lokalite je veľmi nesúrodá.
- Regulatívy intenzity využitia predmetného pozemku dosahujú vyššie hodnoty, ako sú priemerné hodnoty vo funkčnej ploche. V zmysle ÚPN, je požadované v priestore Devianskej ul. a Jurkovičovej ul. dotvárať stavebnú štruktúru tak, aby sa vytvárali mestské centrá s občianskou vybavenosťou v súlade s potrebami daného územia. Z hľadiska hmotovo-priestorového riešenia považujeme investičný zámer za akceptovateľný.

- **Hodnotu KZ považujeme v danej lokalite za podlimitnú**, najmä s ohľadom na navrhované funkčné využitie objektu s prevahou bytovej funkcie. 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**).

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba nie je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

**Mestská časť Bratislava - Rača** svojim vyjadrením číslo 19457/1987/2024/UP-VIR zo dňa 10.10.2024 vydaným podľa § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. vyjadrila **nesúhlas** s navrhovanou stavbou, z ktorého následne uvádzame:

- Napriek skutočnosti, že z hľadiska funkčného využitia územia je objekt v súlade s platným územným plánom nie je možné pozemok o výmere 207,00 m<sup>2</sup> charakterizovať ako stavebný.
- Zastavanosť pozemku IZP = 0,82; IPP = 2,35 a KZ = 0,16 sú regulačné hodnoty, ktoré sú v danom prostredí neakceptovateľné.
- Minimálna výmera pozemku taktiež neumožňuje vyriešiť parkovanie pre navrhované funkcie na teréne, resp. v rámci navrhovaného objektu. Parkovací rotačný zakladač je vhodným riešením pri veľkokapacitných parkovacích domoch, nie pri takomto objekte, kde je jasné, že zákazníci reštaurácie budú využívať existujúce parkovisko na Jurkovičovej ulici.
- Objekt taktiež navrhuje riešenie technickej infraštruktúry na verejnom priestranstve vo vlastníctve mesta, čo má byť zabezpečené na vlastnom pozemku.

#### **ODÔVODNENIE:**

Záverom uvádzame, že po posúdení predloženej dokumentácie je zrejmé, že predložený návrh stavby nie je v súlade s Územným plánom 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 **dalej nesúlad odôvodňuje:**

#### **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:**

- V zmysle Vyhlášky č. 532/2002 Z.z. MŽP 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 sa podľa § 6 Odstupy stavieb v odseku (6) uvádza, citujeme: „Vzdialenosť priečelí budov, v ktorých sú okná obytných miestností, **musí byť najmenej 3 m** od okraja pozemnej komunikácie; táto požiadavka neplatí pre budovy umiestňované v stavebných medzerách radovej zástavby.“ V predĺženom investičnom zámere je vzdialenosť priečelia, v ktorom sú okná z obytných miestností od jestvujúcej komunikácie Jurkovičovej ul. vo vzdialenosti len 2,50 m;
- Ďalej uvádzame, že v zmysle platnej STN 73 4301 Bytové budovy, odsek 8.6 Exteriérové priestory bytu; je potrebné rešpektovať požiadavky uvedené v podkapitole: 8.6.1, ktoré citujeme: „Každý byt v bytovom dome musí mať exteriérový priestor – balkón, lodžiu, terasu alebo predzáhradku. V závislosti od veľkosti bytu sa odporúča navrhovať najmenšia plocha exteriérového priestoru od 3 m<sup>2</sup> do 5 m<sup>2</sup>.“. Konštatujeme, že navrhované dve bytové jednotky v polyfunkčnej budove nemajú navrhnuté žiadne exteriérové priestory.

**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 nesúhlasí s predložením návrhom stavby, s odôvodnením:**

- riešenie dopravy obsahuje viaceré nedostatky: statickú dopravu riešenú formou parkovacieho zakladača SMART PARKING v exponovanom nároží ulíc: Detvianska a Jurkovičova, z hľadiska funkčnosti a bezpečnosti považujeme za nevhodné riešenie;
- v prípade pohybu a najmä striedania návštevníkov reštaurácie/kaviarne nie je zrejmé bezpečné prevádzkovanie tohto zakladača. **Vyčkávací priestor** pri polyfunkčnej budove do parkovacieho zakladača je nedostatočný, čakanie na vjazd/výjazd; do a z parkovacieho zakladača bude spôsobovať problémy v plynulosti prechodu pre chodcov a plynulej cestnej premávke v danej lokalite;
- v zmysle výpočtu nárokov na statickú dopravu je potrebné krátkodobé parkovacie miesta prislúchajúce pre návštevy (t.j. 10%) vybudovať **na pozemku stavby ako verejné stojiská**, ktoré nemôžu byť predané ani prenajaté (môžu byť regulované, napr. za poplatok);

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Súčasťou vyjadrení jednotlivých odborných zložiek, ktoré sa k PD vyjadrujú z pohľadu nimi sledovaných záujmov a vstupujú do tvorby záväzného stanoviska sú aj požiadavky, ktoré majú byť zapracované do upraveného návrhu stavby, tieto však nie sú predmetom tohto záväzného stanoviska.

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.

Co: MČ Bratislava – Rača  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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