



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**KYSKA.architects**

Bajkalská 30  
821 05 Bratislava

Váš list  
zo dňa **17.09.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 58453/2024-  
641067**

Vybavuje / Linka  
**Ing.arch. Eva Kutišová  
+421 904 592 943**

V Bratislave  
**09.12.2024**

**VEC: Stanovisko k investičnému zámeru**

Prostredníctvom portálu elektronických služieb mesta Bratislavy bola dňa 17.09.2024 podaná žiadosť o stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru: Centrála firmy ideo na pozemku reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto.

stavebník:	<b>ideo s.r.o., Vajnorská 127, 831 04 Bratislava, v zastúpení KYSKA.architects</b>
stavba:	<b>Polyfunkčný objekt spoločnosti - ideo s.r.o., parc. č. xxxxxxxxx, xxxxxxx, k. ú. Nové Mesto.</b>
žiadosť zo dňa:	<b>17.09.2024</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>KYSKA.architects a VINGS s.r.o.</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing.arch. Martin Kýška autorizovaný architekt 0471 AA</b>
stupeň/dátum spracovania dokumentácie:	<b>architektonická štúdia/ 09.2024</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu centrály firmy Ideo s.r.o. na rovinnom pozemku prístupnom priamo z Odborárskej ulice. Hlavnou funkciou navrhovanej stavby je predaj a výroba príslušenstva pre kreatívny a reklamný priemysel a služby s tým spojené.

Objekt obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 19,00 m x 55,00 m tvorí administratívna časť s 3 NP a halový objekt - sklad s 1NP. Skladová časť – halový objekt je jednopriestorový, konštrukčná výška podlažia sa rovná 2NP administratívneho objektu. Administratívna časť má na úrovni 1.NP vstup, prezentačnú miestnosť s recepciou, zázemie pre zamestnancov, školiťňu, na úrovni 2. a 3.NP sú kancelárie, príručné sklady a zázemie pre zamestnancov. Objekt je zastrešený plochou extenzívnou zelenou strechou, výška atiky nad 1.NP haly je +6,60 m a nad 3.NP administratívnej časti +13,00 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:**

Súčasťou dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 11 PM. V dokumentácii sa uvažuje s vybudovaním 22 PM na 2 parkoviskách na pozemku stavby. Dopravné pripojenie je zabezpečené z ulice Odborárska.

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

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

výmera záujmového územia:	<b>2 505,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>1 045,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>2 403,93 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	<b>327,40 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>100,00 m<sup>2</sup></b>
počet podlaží PP/NP:	<b>0/1-3</b>
počet parkovacích miest:	<b>22</b>

**Posúdenie 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. xxxxxxxx, xxxxxxxxxx, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie regulačný kód N**

**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov

**Nepripustné:** v území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto** - regulačný kód **N**:

- rozvojová plocha je v súčasnosti neregulovateľná, vzhľadom na chýbajúce vstupy z oblasti ekológie, dopravy, vymedzenia bezpečnostných pásiem a pod. a bude potrebné podrobnejšie spracovanie komplexného návrhu daného rozvojového územia za účelom overenia hmotovo-priestorových a dopravných väzieb v území.

**Na základe výsledkov posúdení k Vášmu investičnému zámeru uvádzame:**

**A. z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia**

**- z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502 patria predaj a výroba príslušenstva pre kreatívny a reklamný priemysel medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- 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):

	plošné bilancie	intenzita využitia- záujmové územie <b>návrh</b>
- výmera záujmového územia:	<b>2 505,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>1 045,00 m<sup>2</sup></b>	I ZP = <b>0,417</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>2 403,93 m<sup>2</sup></b>	IPP = <b>0,96</b>
- započítateľná zeleň:	<b>327,40 m<sup>2</sup></b>	KZ = <b>0,13</b>

- navrhovaná stavba je situovaná na okraji rozvojového územia, ktoré je v súčasnosti tvorené areálmi malých a stredných prevádzok s výškou zástavby 1 - 3NP. Zo severozápadnej strany, na susednej stabilizovanej funkčnej ploche, je riešené územie v kontakte s 3- podlažnou zástavbou.
- vzhľadom na polohu riešeného územia na okraji rozvojovej plochy v kontakte so stabilizovaným územím a napojenie stavby na existujúcu dopravu a infraštruktúru je možné, z hľadiska urbánneho kontextu, daný investičný zámer akceptovať.

**B. z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

V prípade spracovania dokumentácie pre územné rozhodnutie (DÚR) si hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia uplatňuje nasledujúce pripomienky, ktoré požaduje do dokumentácie zapracovať:

- dopravné pripojenie na nadradenú cestnú sieť (vjazd) žiadame zúžiť na čo najmenší možný vrátane smerových oblúkov;
- V zmysle aktuálne platnej STN 73 6110 požadujeme 10% parkovacích miest pre krátkodobé parkovanie ponechať verejne prístupné;
- úpravy na Odborárskej ulici žiadame riešiť ako samostatné stavebné objekty.

Oddelenie pešej a cyklistickej dopravy:

- vjazd do zámeru žiadame riešiť ako priebežnú cyklotrasu podľa mestských Princípov a štandardov – Povrchy chodníkov <https://mib.sk/manual-verejnych-priestorov/principy-astandardy/povrchy-chodnikov/> v jednej nivelete preferenciou bicyklov, realizovanú v červenom asfalte;
- vyriešiť prístup chodcov do zámeru vybudovaním chodníka pozdĺž Odborárskej ulice;
- pre parkovanie bicyklov pre zamestnancov žiadame vybudovať kryté uzamknuté cyklistické státie, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, s bezbariérovým prístupom od príľahlej cyklotrasy (plnenie podmienok podľa § 151, ods. 3 Zákonníka práce);
- žiadame vybudovať čiastočne kryté cyklistické státie pre návštevníkov v bezprostrednej blízkosti vchodu do budovy.

### **C. z hľadiska ďalších aspektov:**

#### **- z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- stavba musí byť odkanalizovaná delenou kanalizáciou.
- v rámci implementácie adaptačných opatrení, nevyhnutných k zvýšeniu odolnosti územia voči dopadom klimatických zmien, je nevyhnutné zrážkové vody v území zadržať. Voda je strategická surovina, s ktorou je potrebné hospodáriť.
- problematiku nakladania so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby boli povrchové vody eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú zelené strechy, otvorené vodné plochy, retenčné nádrže (z ktorých môže byť zavlažovaná areálová zeleň) a vsaky.
- SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Nové Mesto, Staré Mesto, Ružinov, Trnávka, Nivy, Vraakuňa, Podunajské Biskupice, Petržalka, Čunovo, Jarovce, Rusovce, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku  $p = 0,05$ , trvajúcu 15 min., s intenzitou  $i = 244 \text{ l.s}^{-1} \cdot \text{ha}^{-1}$  a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii  $k = 1$  (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ.
- podmienkou pre návrh vsakovania dažďových vôd je znalosť geologických, hydrogeologických pomerov a vsakovacích schopností horninového prostredia, ktoré určuje priestorové a objemové nároky vsakovacích zariadení.
- upozorňujeme, že verejná kanalizačná sieť v Bratislave je preťažená a správca vodovodov a kanalizácii BVS, a.s., nepovoľuje pre novú výstavbu zaústenie dažďových vôd do verejnej kanalizácie.

#### **- 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;
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protíhlými stojiskami;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišta vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

#### **- z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:**

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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 podložia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia 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;

**Hlavné mesto SR Bratislava na základe výsledkov posúdení hodnotí predmetný investičný zámer „Polyfunkčný objekt spoločnosti - ideo s.r.o.“ ako súladný s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska funkčného aj hmotovo-priestorového. Investičný zámer predstavuje, z hľadiska dosahovaného IZP a IPP, maximálne prípustnú intenzifikáciu pozemku.**

**Návrh je z hľadiska dopravného riešenia potrebné v ďalšom stupni projektovej dokumentácie dopracovať na základe požiadaviek oddelenia dopravného inžinierstva uvedených v predmetnom stanovisku na str. 3.**

**Iné požiadavky, upozornenia, ktoré je potrebné zohľadniť pre ďalší stupeň projektovej dokumentácie:**

- Pri prepracovaní dokumentácie, resp. pri spracovávaní ďalšieho stupňa dokumentácie (dokumentácia v rozsahu § 40c ods. 2 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a príslušných ustanovení vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona opatrená autorizačnou pečiatkou zodpovedného projektanta), žiadame v rámci vyhodnocovania súladu zámeru so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou dodržať postupy v zmysle platnej metodiky a zohľadniť všetky pripomienky a požiadavky, uvedené v tomto stanovisku.
- Upozorňujeme, že podľa metodiky ÚPN nie je možné plochu vytvorenú z vegetačných tvárnic započítavať do výsledného koeficientu zelene (ani pri vynásobení redukčným koeficientom).

**Informujeme Vás:**

- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08, rovnako aj ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese: <https://www.bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplánovacie-dokumenty>.  
Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do spomenutých zverejnených dokumentov;  
Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 11/2023, ktorým sa mení a dopĺňa VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení VZN č. 12/2008, VZN č. 17/2011, VZN č. 5/2014, VZN č. 10/2014, VZN č. 7/2020 a VZN č. 14/2021 je zverejnené na adrese: [https://cdn-api.bratislava.sk/strapi-homepage/upload/Za\\_D08\\_VZN\\_vr\\_s\\_prilohami\\_textova\\_cast\\_8be4d0e9fc.pdf](https://cdn-api.bratislava.sk/strapi-homepage/upload/Za_D08_VZN_vr_s_prilohami_textova_cast_8be4d0e9fc.pdf).
- Postup na vybavenie žiadosti o vydanie stanoviska k investičnému zámeru alebo vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy spolu s požiadavkami na potrebný obsah predloženej dokumentácie potrebnej k riadnemu a úplnému posúdeniu predmetu veci je zverejnený na adrese: <https://www.bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/usmernovanie-vystavby>.

**Upozornenie:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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.

**Stanovisko k investičnému zámeru nenahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy a nie je možné ho použiť v rámci správnych konaní na príslušných správnych orgánoch; je výlučne podkladom pre ďalší stupeň projektovej prípravy.**

Zároveň upozorňujeme na skutočnosť, že toto stanovisko k investičnému zámeru nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako vlastníka pozemkov a nehnuteľností, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným pozemkom a nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta. Zároveň nezaručuje ani predpoklad na majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov vo vlastníctve iných subjektov.

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
Magistrát ODI, OUIK - archív

S pozdravom

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