



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**KYSKA architects s.r.o.**

Bajkalská 30  
821 05 Bratislava

Váš list  
zo dňa **05.11.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 45199/2025-  
14126/Mos**

V Bratislave  
**16.01.2025**

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

stavebník:	to <b>NOVA, spol. s r.o., Račianska 69/A, 831 02 Bratislava</b> , v zastúpení KYSKA architects, s.r.o.
stavba:	<b>„Zmena dokončenej stavby polyfunkčný objekt – Nadstavba“</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xxxxxx, xxxxxx a xxxxxx; k. ú. Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Račianska ulica xx</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>05.11.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>KYSKA architects s.r.o., Bajkalská 30, 821 05 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Martin Kýška autorizovaný architekt 0471 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>Júl 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:** zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva z nadstavby a stavebných úprav existujúcej nepodpivničenej jednopodlažnej stavby, ktorá je zastrešená plynkou pultovou strechou. Objekt má tvar obdĺžnika s pôdorysnými rozmermi 17,80 m x 10,45 m a v súčasnosti slúži ako administratívny objekt - autoškola. Z južnej strany je objekt dilatáciou oddelený od susednej stavby a na západnej strane je objekt v kontakte s výstavbou nového polyfunkčného domu, ktorý je aktuálne vo výstavbe. Navrhovaná nadstavba o jedno nadzemné podlažie presahuje obrys jestvujúcej stavby, a to na východnej strane (o cca 2,35 m) a severnej strane budovy (o cca 1,50 m). Dispozičné riešenie prízemnia zostane zachované, pristaví sa len schodisko a upraví sa hlavný vstup do budovy. Na 2.NP sa vybuduje veľkoplošná kancelária so sociálno-hygienickým zázemím. Objekt bude zastrešený

pultovou strechou, výška strechy bude +7,210 m. Objekt je riešený ako nebytová budova a bude slúžiť ako administratíva.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Dopravný prístup na existujúce spevnené parkovacie plochy pred objektom je z Račianskej ul., odbočením vpravo na Blatnickú ul. Nároky statickej dopravy sú vypočítané pre celý riešený objekt podľa STN 73 6110/2024 a funkčného využitia objektu, v celkovom počte 9 odstavných a parkovacích stojísk. Na existujúcej parkovacej ploche je vytvorených 10 parkovacích miest, pričom posledné 11. miesto s dopravnou značkou „zákaz zastavenia“ plní funkciu obrátiska vozidla. Existujúce parkovisko spĺňa požiadavky na zabezpečenie statickej dopravy objektu pre zmenu dokončenej stavby. Pre parkovanie a odstavovanie bicyklov bude v exteriéri pri objekte umiestnený stojan pre parkovanie troch bicyklov.

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

výmera záujmového územia:	547,00 m <sup>2</sup>
zastavaná plocha:	239,75 m <sup>2</sup>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	414,95 m <sup>2</sup>
zeleň na teréne:	0,00 m <sup>2</sup>
spevnené plochy:	355,00 m <sup>2</sup>
počet podlaží PP/NP:	0/2
počet parkovacích miest:	10

**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 a xxxxxx, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, stabilizované územie.**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

**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: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria zariadenia administratívy medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
- 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): pri stabilizovaných územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
– výmera záujmového územia:	<b>547,00 m<sup>2</sup></b>		
– zastavaná plocha:	<b>239,75 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,43</b>	<b>IZP = 0,39</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>414,95 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,758</b>	<b>IPP = 0,715</b>

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. Navrhovaná nadstavba svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej, ale aj novej intenzívnej zástavby v danej lokalite. V predmetnej lokalite prebieha toho času výstavba nového polyfunkčného súboru stavieb, na rohu ulíc Račianska a Pionierska (ide o polyfunkčný súbor pod názvom „greencorner“, Račianska 69). Z hľadiska intenzity využitia územia v kontexte k okolitej zástavbe, ako aj z hľadiska funkčného využitia územia v stabilizovanej funkčnej ploche, s kódom funkcie 501, považujeme navrhovanú nadstavbu za akceptovateľnú.

**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, znalostí 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:**

- pri predmetnom zámere odporúčame s hmotou fasády architektonicky pracovať tak, aby nepôsobila kontrastne, a aby skôr harmonizovala s polyfunkčným objektom, ktorý je toho času vo výstavbe.

**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:
  - 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 – Nové Mesto** vyjadrením pod číslom 44076/9960/2024/RUIČ/PIFTA zo dňa 26.11.2024 vyjadrila súhlas s navrhovanou stavbou pod názvom „Zmena dokončenej stavby – Polyfunkčný objekt – nadstavba“.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej 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 Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:**

- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevy v počte dvoch stojísk nesmú byť predané, prenajaté ani inak vyhradené, len pre návštevy.

#### **UPOZORNENIE:**

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 2 x dokumentácia  
potvrdený výkres č. 01: Situácia, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
potvrdený výkres č. 01: Situácia, M 1:200  
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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