



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

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

Bajkalská 30  
82105 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIČ 44995/2025-  
23150/Lab**

V Bratislave  
**21.01.2025**

**VEC:**

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>PERSET a.s., Prievozská 32, 821 05 Bratislava</b> v zastúpení KYSKA.architects s.r.o.
stavba:	<b>Novostavba - polyfunkčný objekt, Centrum energetických inovácií CEI</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xxxxxxx; k. ú. Nivy</b>
miesto stavby:	<b>Prievozská ulica</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>11.11.2024 – MČ Bratislava - Ružinov</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>KYSKA.architects s.r.o., Bajkalská 30, 82105 Bratislava</b></li><li>• <b>VINGS s.r.o., Tolstého 7, 81106 Bratislava</b></li></ul>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Martin Kýška</b> autorizovaný architekt 0471AA
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2024</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 dňa 15.04.2024 vydalo pre investičný zámer „Polyfunkčný objekt - CEI, centrum energetických inovácií“ stanovisko k investičnému zámeru pod č. MAGS OUIČ 44519/2024-127284, v ktorom sa vyjadrilo, že uvedený investičný zámer hodnotí ako súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov z hľadiska funkčného aj hmotovo-priestorového.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu polyfunkčného objektu na rovinnom pozemku pri Prievozskej ulici.

Základná pôdorysná stopa objektu je obdĺžnik s max. rozmermi 24,000 m x 74,499 m, z ktorého vystupujú 4 malé hmoty vstupných priestorov na prízemí. Z hľadiska funkčného

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

využitia ide o komplex prevádzok služieb, ktoré v sebe spájajú obchodno-výstavné priestory, administratívne priestory, priestory pre výkon poradenskej služby a priestory pre vývoj v danom odbore (energetika - obnoviteľné zdroje energií a moderné technológie).

Stavba má v menšej severnej časti 3 NP a v ostatnej prevažnej časti má kombináciu 2 NP s halovým jednopodlažným priestorom. Prevádzkovo je rozdelený na 4 časti označené ako „nájomný priestor“. Nájomný priestor č. 4 má 3 NP, na prízemí obsahuje obchodno-výstavné priestory, komunikačné a technické priestory, na 2.NP sú riešené priestory služieb pre výskum a vývoj, na 3.NP admin. priestory. Nájomné priestory č. 3 a č. 2 majú veľmi podobný charakter prevádzky, na 1.NP sú navrhnuté obchodno-výstavné priestory, servisno-skladové priestory, komunikačné a technické priestory. V západnej polovici 2.NP sa uvažuje s admin. priestormi s prislúchajúcim zázemím, východnú polovicu tohto podlažia tvorí pokračovanie jednopodlažného halového priestoru servisno-skladového zázemia. Nájomný priestor č. 1 zaberá približne rovnakú časť z predmetnej stavby ako nájomné priestory č. 2 a č. 3. Na prízemí sú riešené obchodno-výstavné priestory, servisno-skladovo-vývojové zázemie, priestory pre výskum a vývoj, jeden admin. priestor, priestory sociálneho zázemia, komunikačné a technické priestory. Polovicu 1.NP tvoria admin. priestory s prislúchajúcim zázemím, približne na štvrtine 1.NP sú riešené priestory pre výskum a vývoj s prislúchajúcim zázemím. Ostatná časť tohto podlažia je navrhnutá ako pokračovanie jednopodlažného halového priestoru servisno-skladovo-vývojového zázemia.

Súčasťou dokumentácie je aj návrh spevnených plôch, prislúchajúcich plôch zelene a malej vodnej plochy pri južnej fasáde stavby.

Objekt je zastrešený plochými strechami, výška atiky nad 2.NP je +9,50 m a 3.NP +11,80 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 135,40 m n.m. Bpv.).

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Statická doprava sa zabezpečuje v celkovom počte 54 stojísk (v súlade s STN 736110:2024). Pre dopravné sprístupnenie stavby sa využíva jestvujúce pripojenie z Prievozskej ulice zabezpečujúce dopravný prístup do celého areálu (vo vlastníctve stavebníka) a jeho spevnené plochy. Pre tieto účely sa navrhuje ich čiastočná rekonštrukcia/oprava krytu vozovky a realizácia dočasnej komunikácie (SO.03.1). Súčasne sa na strane Prievozskej a Tučkovej ulice riešia cyklistické trasy. Zásobovanie sa predpokladá nákladnou dopravou (malé a stredné NV).

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

výmera záujmového územia:	<b>8 472,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>1 831,60 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>3 311,40 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>3 311,40 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	
na teréne:	<b>2 596,12 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>2 596,12 m<sup>2</sup></b>
vodné plochy (retenčné jazierko):	<b>114,00 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>3 930,28 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>0</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>0/3</b>
počet parkovacích miest:	<b>56</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 sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxx, k. ú. Nivy**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

**Intenzita využitia územia:**

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 **H**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- Z hľadiska funkčného využitia ide o komplex prevádzok služieb, ktoré v sebe spájajú obchodno-výstavné priestory, administratívne priestory slúžiace pre danú prevádzku, priestory pre výkon poradenskej služby a priestory pre vývoj v danom odbore (energetika).
- Vo funkčnom využití územia *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502*, patria zariadenia obchodu a zariadenia výrobných a nevýrobných služieb medzi prevládajúce spôsoby využitia tejto 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 rozvojových územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
– výmera záujmového územia:	<b>8 472,00 m<sup>2</sup></b>		
– zastavaná plocha:	<b>1 831,60 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,216</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,35</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>3 311,40 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 0,391</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 2,1</b>
– započítateľná zeleň:	<b>2 596,12 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,306</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,20</b>

- Predložený návrh stavby **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502*, rozvojové územie, regulačný kód H.

**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;

- o 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;
- o 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;
- o zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia či následného retencovania;
- o 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.

**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 objekt - Centrum energetických inovácií CEI“ je stavebný objekt SO. 03.2 Cesta pre cyklistov, ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní stavby;
- cyklistickú trasu/cestu pre cyklistov žiadame umiestniť ako účelovú verejnú cestu.

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

- žiadame doriešiť kryté uzamknuteľné cyklistické státie pre parkovanie bicyklov pre zamestnancov, ako aj čiastočne kryté cyklistické státie pre návštevníkov v bezprostrednej blízkosti vchodov do budovy, resp. prevádzok;
- pešie a cyklistické komunikácie v mieste križovania s pozemnými komunikáciami žiadame riešiť s priebežnou konštrukciou (v smere vedenia pešej a cyklistickej komunikácie) tvoriacou dopravný prah;
- riešenie cyklistickej trasy vedenej pozdĺž Prievozskej ul. žiadame dôsledne skoordinať s návrhom cyklotrasy, ktorá je súčasťou pripravovanej stavby „Polyfunkčná budova – Prievozská ul.“ (investor: KAPPA TRADE s.r.o.);
- krátkodobé návštevnícke stojiská musia ostať verejne prístupné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené; v budúcej dokumentácii pre stavebné povolenie žiadame preukázať ich vyznačenie z celkového zabezpečeného počtu stojísk (v normovom počte);
- na základe uvedeného žiadame vnútro areálové komunikácie stavby (sú súčasťou SO.03.1) ako aj dočasnú prístupovú komunikáciu (SO.03.3) riešiť ako účelové cesty verejné.

*Ďalej:*

- nevyhnutným predpokladom zabezpečenia technicky odpovedajúceho pripojenia stavby je stavebný objekt SO.03.3 Dočasná prístupová komunikácia, ktorej zrealizovanie bude preukázané v kolaudačnom konaní;
- navrhnuté dopravné pripojenie stavby „Polyfunkčný objekt - Centrum energetických inovácií CEI“ na Prievozskú ul. (cez jestvujúce dopravné pripojenie celého areálu a dočasnú prístupovú komunikáciu) bude dočasné – s dobou trvania do doby realizácie výhľadovej komunikačnej siete navrhutej v Mestskej urbanistickej štúdii zóny Mlynské nivy (spracoval MIB, 2022-2023).

## **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

Navrhované vnútro areálové komunikácie nie je účelné zaradiť do siete miestnych ciest.

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: 1 x dokumentácia  
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:500/

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:500/  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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