



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**DAQE Slovakia s. r. o.**  
Pribinova 8953/62  
010 01 Žilina

Váš list  
**375/2024/Pro/VM**  
zo dňa **16.12.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 48102/2025-**  
**100931/Mar**

V Bratislave  
**21.02.2025**

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

stavebník:	<b>Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. č. 1, 814 99 Bratislava, v zastúpení DAQE Slovakia, s. r. o.</b>
stavba:	<b>P+R Janíkov dvor</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xxxxxx; k. ú. Petržalka</b>
miesto stavby:	<b>Panónska cesta, Janíkov dvor</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>20.12.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie / realizáciu stavby (predložená v rozsahu na posúdenie súladu s ÚPN)</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>DAQE Slovakia, s.r.o., Pribinova 8953/62, 010 01 Žilina</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Lukáš Rolko autorizovaný stavebný inžinier 5438*A2-210</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2024</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:** návrh parkoviska typu „park and ride“ (ďalej len P+R) s 93 parkovacími miestami pre osobné vozidlá kategórie O2, z ktorých 4 sú navrhnuté pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu. V návrhu sa uvažuje aj so zriadením 12 parkovacích miest pre elektromobily, pri ktorých sú navrhované nabíjacie stanice. Parkovacie miesta pre motocykle v počte 6 ks. Vjazd na parkovisko je obojsmerný s regulovaným vstupom cez rampy. V priestore parkoviska sú navrhnuté aj dva parkomaty. V rámci parkoviska sa na severnej strane navrhujú chodníky, ktoré parkovisko prepájajú s existujúcou sieťou komunikácií pre peších.

**Objektové členenie stavby:** SO 01 – Komunikácie a spevnené plochy; SO 02 – Dažďová kanalizácia; SO 03 – Verejné osvetlenie; SO 04 – Areálové osvetlenie; SO 05 – Nabíjačky; SO 06 – Prípojky NN.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** navrhované parkovisko ústi na prepojovaciu cestu o šírke 6,0 m, ktorá je navrhnutá v rámci zámeru „Rekonštrukcia a rozšírenie parkoviska Jantárová cesta“. Komunikácia prepojí mimoúrovňový zjazd z miestnej cesty Panónska cesta a prepojí ho s predĺžením Jasovskej ulice na Jantárovú cestu (úsek riešený v NSMHD 2). Popri prepojovacej komunikácii je navrhnutý aj chodník pre peších so šírkou 2,0 m.

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

výmera záujmového územia:	<b>4 578,90 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	<b>1 052,10 m<sup>2</sup></b>
výmera záujmového územia f.p. L201:	<b>2 898,70 m<sup>2</sup></b>
zeleň f.p. L201:	<b>733,30 m<sup>2</sup></b>
výmera záujmového územia f.p. F501:	<b>87,10 m<sup>2</sup></b>
zeleň f.p. F501:	<b>33,90 m<sup>2</sup></b>
výmera záujmového územia f.p. 502:	<b>1 593,10 m<sup>2</sup></b>
zeleň f.p. 502:	<b>284,90 m<sup>2</sup></b>
počet parkovacích miest:	<b>93</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 **záujmový pozemok parc. č. xxxxxx, k. ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód L;**
- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, kód F;**
- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, stabilizované územie.**

**Intenzita využitia územia:**

Časť pozemku, ktorý sú súčasťou územia vo funkčnej ploche č. 502 je definovaný 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).

Časti pozemku, ktorý sú súčasťou územia funkčných plôch č. 201 a 501, ktoré sú 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:**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,20
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestorochestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu*	0,70	0,10

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

- z hľadiska funkčného využitia územia navrhovaný zámer – stavba **parkoviska**, ako **dopravná** vybavenosť pre obsluhu územia, patrí medzi **prípustné spôsoby využitia funkčných plôch pri funkčnom využití územia**:

- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201,
- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501,
- zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502;

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia funkčná plocha L201:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>2 898,70 m<sup>2</sup></b>		
- započítateľná zeleň:	<b>733,30 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ= 0,253</b>	<b>KZ<sub>min.</sub>= 0,25</b>

- predložený návrh stavby **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód L;

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia funkčná plocha F501:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>87,10 m<sup>2</sup></b>		
- započítateľná zeleň:	<b>33,90 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ= 0,389</b>	<b>KZ<sub>min.</sub>= 0,20</b>

- predložený návrh stavby **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód F;

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia funkčná plocha 502:

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh
- výmera záujmového územia:	<b>1 593,10 m<sup>2</sup></b>	
- započítateľná zeleň:	<b>284,90 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ= 0,179</b>

- základným princípom stabilizovaného územia je funkčné dotváranie územia na zvýšenie kvality prostredia – z hľadiska zvýšenia prevádzkovej kvality územia, ktorý je návrhom rešpektovaný;

- predložený zámer zvyšuje kvalitu a kvantitu zabezpečenia dopravnej infraštruktúry v podobe parkovania v nadväznosti na dopravný prestupný uzol novo vybudovaných zastávok Panónska/Janíkov dvor ako komplexnej vybavenosti územia mestskou hromadnou dopravou a zabezpečovaním odľahčovania dopravy vo vnútornom meste;

– **z hľadiska verejného dopravného vybavenia:**

- v zmysle platného ÚPN je predmetná stavba „P+R Janíkov dvor“ dotknutá výhľadovým dopravným zámerom verejnoprospešnej stavby č. D30. – komunikácia Jantárová v MČ Petržalka od Bosákovej po žel. trať do Maďarska, vrátane dobudovania uzla s Panónskou ul. (ďalej len VPS). VPS v území parkoviska navrhuje vetvu mimoúrovňového križovania predĺženia Jantárovej cesty s Panónskou cestou, ktorá je v tejto časti existujúca, čím je plocha pre VPS naplnená a navrhované parkovisko nie je v kolízii s dopravným vybavením;
- zároveň je v rámci PD preukázaná vecná koordinácia s dotknutou stavbou Nosný systém MHD, 2. časť Bosákova ulica – Janíkov dvor.

**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:**

- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;
- 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 (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- všetky nové siete viesť v chodníkoch v spoločných kolektoroch tak, aby nová výsadba bola vždy na prírodnom teréne v zelených pásoch bez možnosti pochôdnosti;
- v prípade, že je nutné v koreňovej zóne stromov riešiť pochôdnosť, je potrebné priepustnosť povrchov pre vodu a ochranu koreňov riešiť v bunkových systémoch (napr. SILVACELL);
- 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 protiahlymi stojiskami;
- 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 zadržiavacej schopnosti podlažia;
  - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania.

**Mestská časť Bratislava - Petržalka** zaslala nesúhlasné vyjadrenie 4443/2025/RÚRaGIS/5147 zo dňa 06.02.2025, ktoré bolo v zmysle § 31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. s hlavným mestom prerokované. Kópia vyjadrenia je prílohou tohto stanoviska.

**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, a odporúča z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:**

- pri kolmom parkovaní na chodník umiestniť zarážky na parkovacie miesta (parkovacie dorazy) tak, aby nebolo možné parkovať s automobilom nad voľnou šírkou chodníka;
- upozorňujeme na potrebu súladu dopravného značenia s vyhláškou 30/2020 Z.z., ako aj TP 117 a TP 118;
- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby parkoviska P+R Janíkov dvor je vybudovanie zodpovedajúceho úseku prepojovacej cesty – miestna cesta II. triedy, funkčnej triedy MO2, kategórie MO 7,5/30 (riešená v rámci PD Rekonštrukcia a rozšírenie parkoviska Jantárová cesta SO 01 – Komunikácie a spevnené plochy), a to minimálne v úseku od križovatky s ul. Panónska c. a Janíkov dvor po navrhované pripojenie predmetného parkoviska P+R Janíkov dvor – t.j. po pozemok parc. č. xxxx. Vzhľadom na uvedené považujeme za nevyhnutné vecne a časovo koordinovať obe stavby – „P+R Janíkov dvor“ a „Rekonštrukcia a rozšírenie parkoviska Jantárová cesta“.

#### **UPOZORNENIE:**

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.

Príloha: Vyjadrenie mestskej časti Petržalka k stavbe „P + R Janíkov dvor“ -  
č. 4443/2025/RÚRaGIS/5147 zo dňa 06.02.2025;  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka  
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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