



**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
ako orgánu územného plánovania**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 21 ods. 5 zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 24 ods. 6 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov, a v spojitosti s § 6a ods. 2 písm. p) 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 predloženého stavebného zámeru nové záväzné stanovisko podľa § 24, 24a, § 40e ods. 4 zákona č. 200/2022 Z. z., § 7d zákona č. 377/1990 Zb. a § 21 ods. 7 Stavebného zákona, ktorým skôr vydané záväzné stanovisko č. MAGS ORM 54052/13-330730 zo dňa 19.02.2014 mení a dopĺňa.

Orgán územného plánovania	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava
Naše poradové číslo	MAGS OUIK 53258/2025-438528/Mos
Dátum podania žiadosti	16.04.2025 a doplnená dňa 29.05.2025
Dátum vydania	27.06.2025
Typ konania	k stavebnému zámeru
Lehota platnosti	2 roky odo dňa jeho doručenia žiadateľovi
Doložka súladu k projektu stavby	Nevyžaduje sa
Prílohy stanoviska	Situácia koordinačná, M 1:200

Časť A - Identifikačné údaje

Typ žiadosti		
ID dokumentu		neuvedené
Typ žiadosti	C	Stavebný zámer
Identifikačné údaje žiadateľa/ stavebníka		
Žiadateľ	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	IC Smart-Ing, s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Laurinská 3, 811 01 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Laurinská 3, 811 01 Bratislava
	IČO*	50 404 130
	Emailová adresa	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Telefónne číslo	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xx xx
Stavebník	Titul, Meno, Priezvisko / Názov firmy	Spoločnosť LOFTY s.r.o.
	Adresa/Sídlo	Račianska 20/A, 831 02 Bratislava
	Korešpondenčná adresa	Račianska 20/A, 831 02 Bratislava
	IČO*	51 171 147
	Emailová adresa	neuvedené
	Telefónne číslo	neuvedené
	Identifikačné údaje oprávnenej osoby*	xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Dátum narodenia**	neuvedené

Základné údaje o stavbe / súbore stavieb		
ID stavby		neuvedené
Identifikačné údaje stavby/súboru stavieb	Typ stavby	1120 viacbytové budovy
	Názov stavby	„Rekonštrukcia objektu – polyfunkčný objekt Kominárska xxxx, Bratislava“ Sekcia A Polyfunkčný objekt Sekcia B Podzemný parking
	Miesto stavby / súboru stavieb	Kominárska ulica
	Katastrálne územie	Nové Mesto
	Stavebné pozemky	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
	Pozemky hlavného mesta	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
Členenie stavby/ súboru stavieb	Hlavná stavba	Polyfunkčný objekt – rekonštrukcia SO 201 SEKCIA A – Hlavný stavebný objekt SO 202 SEKCIA B – Podzemná garáž
	Členenie hlavnej stavby podľa účelu	1120
	Ostatné stavby	SO 103 Splašková a dažďová kanalizácia PS 02 Náhradný zdroj elektrickej energie
Dokumentácia stavby		
Dokumentácia stavby	Projektová dokumentácia	dokumentácia k zmene stavby pred dokončením
Spracovateľ		BOUDA MASÁR architekti, s.r.o., Štefánikova 33, 811 05 Bratislava
Zodpovedný projektant		xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx autorizovaný architekt xxxxxxxx
Dátum spracovania		01/2025

Poznámka: * týka sa len právnickej osoby

** týka sa len fyzickej osoby

Časť B – Popis posudzovanej stavby

Genéza
Hlavné mesto SR Bratislava pod č. MAGS ORM 54052/13-330730 zo dňa 19.02.2014 vydalo súhlasné záväzné stanovisko k stavbe „Rekonštrukcia objektu – Polyfunkčný objekt, Kominárska ulica“, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Nové Mesto, pre žiadateľa: Loft Kominárska, s.r.o., Tupého 25/A, 831 01 Bratislava. Predložená projektová dokumentácia vypracovaná Ing. arch. Alešom Fibingerom, z júla 2013 riešila „prestavbu a dostavbu viacpodlažného objektu bývalých tlačiarň Svornost“, na rohu ulíc: Kominárska a Račianska. Stavba bola rozdelená do 2 sekcií: „Sekcia A“ a „Sekcia B“. V sekcii A išlo o nadstavbu o 3 nadzemné podlažia na celkovo 9 NP. V sekcii B išlo o navrhovanú dostavbu 3 podzemných podlaží pre parkovanie vozidiel. V dvorovej časti pozemku boli navrhnuté parkovacie miesta na streche podzemného objektu. Pre pokrytie nárokov statickej dopravy bolo riešených celkovo 124 parkovacích miest. Neskôr hlavné mesto SR Bratislava pod č. MAGS OUIIC 55244/19-445330 zo dňa 23.04.2020 vydalo stanovisko dotknutého orgánu k námietkam účastníka konania k uvedenej stavbe, v ktorom potvrdilo svoje vydané súhlasné záväzné stanovisko pod č. MAGS ORM 54052/13-330730 zo dňa 19.02.2014. Mestská časť Bratislava – Nové Mesto pod č. 1517/2021, 263/2020 a 2883/2019/ÚKSP/POBA-10 zo dňa 26.07.2021, právoplatné dňa 20.09.2021, vydalo územné rozhodnutie na umiestnenie stavby s názvom „Rekonštrukcia objektu – polyfunkčný objekt“, ako zmenu dokončenej stavby nebytovej budovy – nadstavbou a stavebnými úpravami na bytovú budovu, na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxx a podzemnej hromadnej garáže, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Mestská časť Bratislava - Nové Mesto pod č. 1005/2022/9497/2021/UKSP/CERI-28 zo dňa 26.10.2022, právoplatné dňa 12.12.2022, vydalo stavebné povolenie na predmetnú stavbu pre sekciu A a pod č. 34758/1741/2024/SU/CERI-75 zo dňa 05.09.2024, právoplatné 25.10.2024 pre sekciu B.

Dôvod vydania nového záväzného stanoviska

Potreba vydania nového záväzného stanoviska vyplýva zo žiadosti žiadateľa o zmenu vydaného záväzného stanoviska a doplnenie z dôvodov, ktoré uvádzame (rámcovo): zmena riešenia statickej dopravy v podzemnej garáži; navýšenie prenajímateľných priestorov obchodu a služieb na prízemí a v suteréne budovy; zmena počtu bytov (zníženie počtu bytov) a nebytových priestorov (ateliérov), vzhľadom na zmeny v ich dispozičnom riešení a veľkosti. V rámci dokumentácie pre povolenie zmeny stavby pred dokončením sa funkčné využite budovy nemení, ostáva bytovou budovou, mení sa len rozsah jednotlivých funkcií v rámci objektu.

Vzhľadom na rozporuplné údaje v pôvodnej dokumentácii pre územné rozhodnutie bola v územnom rozhodnutí a aj v stavebnom povolení omylom uvedená nesprávna úroveň $\pm 0,000 \text{ m} = 138,75 \text{ m n.m. BPV}$; a preto bolo v dokumentácii pre zmenu stavby pred dokončením potrebné upraviť úroveň $\pm 0,000 \text{ m} = 140,59 \text{ m n.m. BPV}$. Výškový rozdiel medzi pôvodným a novonavrhovaným umiestnením je 1,29 m.

Posudzovaná projektová dokumentácia (ďalej ako „PD“)

PD rieši zmenu stavby, ktorá pozostáva z viacerých zmien, ktoré uvádzame rámcovo: mení sa tvar a výška nadstavby, zväčšuje sa jej ustúpenie od fasády pôvodnej budovy zo strany Kominárskej ul., mení sa tvarovanie smerom do dvora; dopĺňajú sa balkóny v dvorovej časti fasády, mierne sa zvyšuje atika nadstavby (zvýšenie je o 0,800 m, na +28,500 m), a to na úroveň existujúcej atiky na susednom bytovom dome na Račianskej ul. Vytvára sa nový vstup z Kominárskej ul. k pôvodnému schodisku, takže vstupy do budovy k všetkým trom schodiskám sú z Kominárskej ul., vytvárajú sa nové vstupy do prenajímateľných priestorov obchodu a služieb, situovaných v 1.PP. V podzemnej garáži (sekcia B) je navrhnutá nová vertikálna komunikácia pozostávajúca zo schodiska (chránená úniková cesta typu C) a požiarneho výťahu.

Prenajímateľné priestory pre obchod a služby sa rozširuje na 6 jednotiek, ktoré sú umiestnené na úrovni 1.NP a 1.PP a sú prístupné z chodníka na Račianskej ul. a Kominárskej ul.

Funkcia bývania je v súlade s pôvodným projektom a sú situované na 1.NP až 9.NP. Mení sa dispozičné riešenie a veľkosť jednotlivých bytových jednotiek. V rámci bytovej časti sú navrhnuté nebytové priestory – ateliéry, a to v častiach, kde nie je možné zabezpečiť normové presvetlenie a preslnenie priestorov. Skladové kobky k jednotlivým bytom a nebytovým priestorom sú umiestnené na 2.PP, na 3.NP a 5.NP.

Technické priestory a zariadenia sú situované prevažne v podzemných podlažiach hlavnej budovy. Náhradný zdroj NN je umiestnený v dvorovej časti na streche podzemnej garáže, zdroj chladu, fotovoltacké panely a niektoré VZT zariadenia pre vetranie garáže sú umiestnené na streche hlavnej budovy.

Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia stavby dochádza k zmene riešenia statickej dopravy, ide o zmenu v bilančných údajoch, a to z 3 podzemných podlaží sa navrhuje 5 podzemných podlaží, ďalej ide o zmenu v spôsobe parkovania z autozakladača na podzemnú garáž s rampami a s kapacitou 100 parkovacích miest (znížená kapacita stojísk oproti pôvodnému riešeniu je vyvolaná zmenšením počtu bytov ale aj zmenou legislatívy).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia

Dopravné pripojenie podzemnej garáže zostáva bez zmeny, a to z Kominárskej ul. Výpočet nárokov statickej dopravy bol na základe výzvy na doplnenie podania upravený s použitím správnych regulačných koeficientov k_{mp} a k_d s hodnotou 0,8. Nároky pre stavbu vychádzajú v počte 88 odstavňových a parkovacích stojísk. Ďalších 11 stojísk je určených pre nadstavbu bytového domu Račianska 20/A, pričom jedno stojisko tvorí rezervu. Krátkodobé parkovanie návštev je situované na 1.PP v počte 10 stojísk (v stanovisku v „časti G – Upozornenie“, str. 6 upresňujeme počet krátkodobých stojísk vyplývajúcich z výpočtu podľa platnej STN 73 6110/2024 a funkčného využitia stavby na 28 stojísk pre parkovanie návštevníkov). Z celkovej kapacity garáže budú 4 stojiská spĺňať podmienky vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z., 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 - pre parkovanie vozidiel osôb so zdravotným znevýhodnením.

Na základe výzvy na doplnenie podania boli do výkresov projektovej dokumentácie doplnené vyhradené priestory pre parkovanie bicyklov v objekte na 2.PP (prístup výtahom) a v exteriéri boli doplnené cyklistické stojany zo strany Kominárskej i Račianskej ul.

Poznámka: * Orgán územného plánovania vyplní v prípade, ak sú zistenia rozdielne od údajov uvedených v PD.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ)			
	Pôvodný stav	Navrhovaný stav	Údaje po overení*
výmera záujmového územia	2 036,00 m ²	2 036,00 m ²	m ²
zastavaná plocha	1 209,11 m ²	1 085,05 m ²	m ²
podlažná plocha nadzemných podlaží	8 752,04 m ²	8 721,98 m ²	m ²
podlažná plocha bytovej funkcie	8 241,04 m ²	7 674,35 m ²	m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie	511,00 m ²	1 047,63 m ²	m ²
zeleň			
na teréne	- m ²	- m ²	m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 0,50 m	163,66 m ²	547,97 m ²	m ²
spevnené plochy	668,76 m ²	278,00 m ²	m ²
počet bytov + nebyt. priestor (atelier)	62 + 2	41 + 10	
počet 1-izbových loft bytov		6	
počet 2-izbových loft bytov		5	
počet 3-izbových loft bytov	-	14	
počet 4-izbových loft bytov	-	14	
počet viac ako 4-izbových loft bytov	-	2	
počet podzemných podlaží	3	5	
počet nadzemných podlaží	9	9	
podkrovia/ ustúpené podlažie	Nie	Nie	
počet parkovacích miest	124	100	

Časť C – Posúdenie

Na základe výsledkov posúdenia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 a 10 (ďalej len „ÚPN“) uvádzame			
z hľadiska funkčného využitia územia		číslo funkcie	101
Vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 patria viacpodlažné bytové domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.			
z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby)		číslo funkcie	101
stabilizované územie		regulačný kód	
	plošné bilancie	intenzita využitia záujmového územia návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN

výmera záujmového územia	2 036,00 m²				
zastavaná plocha	1 085,05 m²	I ZP	0,53	I ZP priem	0,46 - 0,63
podlažná plocha (NP)	8 721,98 m²	I PP	4,28	I PP priem	4,21 – 5,97
započítateľná zeleň	547,97 m²	K Z	0,27	K Z priem	0,19 – 0,30

Rekonštrukcia viacpodlažného bytového domu nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter uličnej zástavby v nároží ulíc: Račianska a Kominárska.

Rekonštrukcia riešeného bytového domu svojou funkciou, tvarom, veľkosťou a štruktúrou akceptuje charakteristické princípy a požiadavky na dotvorenie územia, ale aj potenciál predmetného územia, v súlade s jestvujúcou mierkou zástavby, s cieľom dobudovania kvalitného mestského obytného prostredia v predmetnej lokalite.

Časť D - Záverečné stanovisko

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že posudzovaná stavba

JE V SÚLADE

s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Časť E - Podmienky

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 urbanisticko – architektonického riešenia

Stavebník je povinný za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta predložiť hlavnému mestu každú zmenu projektovej dokumentácie (§ 9 ods. 2 Stavebného zákona), a to i po zapracovaní uplatnených stanovísk a vyjadrení, ktorou sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel využitia stavby.

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:

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 zadrživacej schopnosti podlažia;

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.

Časť F – Vyjadrenie mestskej časti

Mestská časť Bratislava	Nové Mesto
K posudzovanej stavbe sa príslušná mestská časť nevyjadrila v zmysle § 7d zákona č. 377/1990 Zb.	

Časť G - Upozornenie / Iné / Doplnujúce informácie

Záujmová lokalita spadá do ochranného pásma letísk a heliportov.

Parkovacie miesta vykazované ako krátkodobé (návštevnícke) v počte 28 stojísk vyplývajúcich z výpočtu (6 stojísk pre funkciu bývania a 22 stojísk pre nebytové funkcie), musia zostať verejne prístupné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené.

Vnútrotný bezpečný priestor pre parkovanie bicyklov obyvateľov a zamestnancov s plynulým bezbariérovým prístupom z vonkajších priestorov a cyklistické státie pre parkovanie bicyklov návštevníkov v bezprostrednej blízkosti vchodov do prevádzok objektu je potrebné realizovať podľa TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry.

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza stanovisko hlavného mesta ako dotknutého orgánu požadované podľa iných osobitných predpisov (§ 21 ods. 2 Stavebného zákona), vyjadrenia hlavného mesta ako dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov (§ 22 Stavebného zákona), ako ani vyjadrenia hlavného mesta ako účastníka konania (§ 49 ods. 1 písm. b), c)). Rovnako nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán je podľa § 21 ods. 7 Stavebného zákona, je viazaný obsahom vlastného záväzného stanoviska; to neplatí, ak došlo k zmene právneho predpisu, podľa ktorého vydal záväzné stanovisko, alebo ak sa podstatne zmenili skutkové okolnosti alebo podklady, na základe ktorých vydal záväzné stanovisko. Ak dotknutý orgán vydal ďalšie záväzné stanovisko v tej istej veci, je povinný v novom záväznom stanovisku uviesť, či sa ním jeho predchádzajúce záväzné stanovisko potvrdzuje, dopĺňa, mení alebo nahrádza s uvedením dôvodu vydania nového záväzného stanoviska.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Prílohy: 2x projektová dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto

Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR – Informačný systém

Magistrát ODI, OUIC – archív

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.

hlavný architekt