



**PKT s.r.o.**  
**Rovniankova 16**  
**851 02 Bratislava**

**Korešpondenčná adresa:**  
**PKT s.r.o.**  
**Ing. Peter Kerekeš**  
**Starohájska 15**  
**851 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
03.04.2019	MAGS OUIK 43184/19-121992	Ing. arch. Hanulcová/199	11.05.2020

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Ubytovne s.r.o., Digital Park, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Ubytovacie zariadenie pre zdravotnícky personál</b>
žiadosť zo dňa:	<b>03.04.2019, doplnenie zo dňa: 23.08.2019, 22.10.2019, 25.11.2019, 28.11.2019</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>zodpovedný projektant: Ing. arch. Peter Janeček, reg.č.: 1966AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2019 - revízia 02-10/2019</b>

Projektová dokumentácia rieši ubytovacie zariadenia pre zdravotnícky personál dotvárajúce urbanistickú štruktúru plánovaného projektu obytného súboru Bory Home 3 a Nemocnice novej generácie. Objekty SO 101 a SO 102 sú samostatne stojace a navzájom stavebne samostatné. Oba sú pôdorysne pravidelného obdĺžnikového tvaru, jeden 7-podlažný a druhý 6-podlažný objekt. Objekt SO 101 o pôdorysnych rozmeroch 14,06x36,81m, bude mať 7.NP, pričom 1.NP tvorí iba časť pôdorysnej stopy. Na vstupnom podlaží (1.NP) sa nachádzajú priestory: vstupné lobby s recepciou so zázemím a spoločenskou miestnosťou. Ďalej sú tu situované technické a prevádzkové vybavenia objektu, ako pracovňa, room servis a sklad bielizne a bicyklov. Ostatné typické podlažia tvoria izby v počte 17 na jedno podlažie. Každé podlažie má situovanú spoločnú kuchyňu a spoločenskú miestnosť. Podlažia sú komunikačne prepojené schodiskom a výťahom. Do jednotlivých izieb sa vchádza zo spoločnej chodby. Objekt SO 102 o pôdorysnych rozmeroch 18,56x36,81m, má 6.NP - pričom posledné šieste podlažie je ustúpené. Na vstupnom podlaží (1.NP) sa nachádza vstupné lobby s recepciou so zázemím a spoločenskou miestnosťou. Ďalej sú tu

situované technické a prevádzkové vybavenia objektu, ako práčovňa, room servis a sklad bielizne a bicyklov. Ostatné typické podlažia tvoria izby v počte 17 na jedno podlažie. Každé podlažie má situovanú spoločnú kuchyňu a spoločenskú miestnosť. Podlažia sú komunikačne prepojené schodiskom a výťahom. Do jednotlivých izieb sa vchádza zo spoločnej chodby. Posledné podlažie (6.NP) je ustúpené a nachádzajú sa tu izby, kuchynka a spoločenská miestnosť. Na čelnej fasáde orientovanej k nemocnici sú umiestnené obchodné prevádzky situované v objektoch SO 102.2, SO 102.3, SO 102.4. V týchto objektoch budú umiestnené obchodné prevádzky, ako napr. kaviarne s terasami, budú prevádzkovo prepojené s obchodnými prevádzkami v SO 102.1. Tieto objekty sú navrhované ako jednopodlažné. Parkovacie miesta sú navrhované na teréne v počte: pre sektor A = 59 a pre sektor B = 51, spolu 110 PM. Medzi riešeným územím a nemocnicou je plánované predĺženie električkovej trate zo Saratovskej ulice. Investičný zámer sa napája na plánovanú komunikačnú sieť – obojsmerné komunikácie FT C3 kat.7,0/30 budovaných v rámci obytného súboru Bory Home 3 v dvoch bodoch na západnej strane riešeného územia. Popri východnej strane riešeného územia je plánovaná električková trať a samostatný chodník ako pre peších, tak aj pre cyklistov. Komunikácie v riešenom území sú navrhované vo FT C3 kat.7,0/30 s kolmým parkovaním o rozmeroch 2,5x3m. Budovy sú prepojené medzi sebou s okolitým územím chodníkmi pre peších v šírke 2-3m. na severnej a južnej strane územia je navrhnutý združený chodník pre chodcov a cyklistov šírky 3m.

#### Členenie stavby:

##### E1 – Hlavné stavebné objekty:

SO 101 – Ubytovacie zariadenie – apartmánový dom

SO 102.1 – Ubytovacie zariadenie – polyfunkčný apartmánový dom

SO 102.2, SO 102.3, SO 102.4 – objekty občianskej vybavenosti – obchodné priestory

SO 150 – Stojiská pre komunálny odpad

##### E2 – Vonkajšie stavebné objekty

SO 201 – Komunikácie, spevnené plochy a parkovanie

SAD – Sadové úpravy, exteriérové prvky

VV – Vodovod

VK-DK – Kanalizácia

VP – Plynovod

VN, NN, AO – Rozvody NN a osvetlenie

SLPe – Slaboprúdové rozvody

##### E3 – Príprava územia

#### Základné kapacitné údaje uvedené v predloženej projektovej dokumentácii:

<b>Plocha riešeného územia</b>	<b>6954m<sup>2</sup></b>
Riešené územie – Sektor A	3999m <sup>2</sup>
Riešené územie – Sektor B	2955m <sup>2</sup>
<b>Zastavaná plocha</b>	<b>1343m<sup>2</sup></b>
Zastavaná plocha objekt SO 101	518m <sup>2</sup>
Zastavaná plocha objekt SO 102	825m <sup>2</sup>
<b>Hrubá podlažná plocha</b>	<b>7152m<sup>2</sup></b>
Hrubá podlažná plocha objekt SO 101	3365m <sup>2</sup>
Hrubá podlažná plocha objekt SO 102	3787m <sup>2</sup>
<b>Plocha zelene na rastlom teréne</b>	<b>1944m<sup>2</sup></b>
Plocha zelene na rastlom teréne sektor A	1284m <sup>2</sup>
Plocha zelene na rastlom teréne sektor B	600m <sup>2</sup>
Počet nadzemných podlaží objekt SO 101	7
Počet nadzemných podlaží objekt SO 102	6

Počet podzemných podlaží	0
<b>Plocha spevnených plôch</b>	<b>3666m<sup>2</sup></b>
Plocha spevnených plôch sektor A	2196m <sup>2</sup>
Plocha spevnených plôch sektor B	1470m <sup>2</sup>
<b>Objem stavby</b>	<b>22206m<sup>3</sup></b>
Objem stavby objekt SO 101	10281m <sup>3</sup>
Objem stavby objekt SO 102	11925m <sup>3</sup>
<b>Počet ubytovacích jednotiek</b>	<b>185</b>
Počet 2-lôžkových ubytovacích jednotiek objekt SO 101	102
Počet 2-lôžkových ubytovacích jednotiek objekt SO 102	79
Počet 1-lôžkových ubytovacích jednotiek objekt SO 102	4
<b>Počet obyvateľov</b>	<b>368</b>
Počet obyvateľov objekt 101	204
Počet obyvateľov objekt 102	164
<b>Počet zamestnancov</b>	<b>12</b>
Počet zamestnancov objekt 101	2
Počet zamestnancov objekt 102 (+102.2-4)	2+8
<b>Statická doprava – potreba/návrh parkovacích miest</b>	<b>110</b>
Potreba/návrh parkovacích miest SO 101	60
Potreba/návrh parkovacích miest SO 102	50
<b>Výška atiky plochej strechy</b>	
Výška atiky plochej strechy SO 101= +21,900m od ±0,000= výške podlahy 1.NP= +196,900m n.m.	
Výška atiky plochej strechy SO 102=+18,600m od ±0,000 = výške podlahy 1.NP= +195,900m n.m.	

**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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou je navrhovaná stavba, stanovuje funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód regulácie H**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

**Prípustné:**

V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

**Nepripustné:**

V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

**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 vonkajšie mesto*:

**kód regulácie H**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,52	0,10
				OV areálového charakteru, komplexy	0,42	0,15
				rozvoľnená zástavba	0,26	0,25

*Poznámka:*

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- *koefficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- $\text{podiel započítateľných plôch zelene v území (m}^2\text{)} = \text{KZ} \times \text{rozloha funkčnej plochy (m}^2\text{)}$ .

Investičný zámer je situovaný do územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania, pričom podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Investičný zámer uvažuje s umiestnením dvoch monofunkčných objektov pre prechodné ubytovanie a troch objektov pre občiansku vybavenosť, ktorá sa nachádza aj v parteri objektu SO 102 (obchodné prevádzky).

Plocha riešeného územia = 6954m<sup>2</sup>  
 Zastavaná plocha = 1343m<sup>2</sup>  
 Podlažná plocha = 7152m<sup>2</sup>  
 Plocha zelene = 1944m<sup>2</sup>  
 Z toho: IPP = 1,0284728 = 1,03; IZP = 0,1931262 = 0,19; KZ = 0,2795513 = 0,28

Posúdenie súladu s ÚPN z hľadiska funkčného využitia územia:

Ubytovacie zariadenie SO 101 - apartmánový dom a Ubytovacie zariadenie SO 102.1 – polyfunkčný apartmánový dom, sú v projektovej dokumentácii klasifikované ako ubytovacie zariadenia. Konštatujeme, že na ubytovacie zariadenia sa vzťahuje vyhláška Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č.277/2008 Z.z., ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaraďovaní do kategórií a tried (ďalej len vyhláška v príslušnom gramatickom tvare). Po preverení predloženého riešenia konštatujeme, že navrhované objekty SO 101 a SO 102.1, nespĺňajú znenie §5 ods.8) a ods.10) ani klasifikačné znaky podľa Prílohy k vyhláške určené pre apartmánový dom. Podľa nášho odborného posúdenia, objekty SO 101 a SO 102.1 sú v zmysle § 43b), ods. 1 písm.c) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov tzv. ostatnými budovami na bývanie. Z tohto dôvodu podlažné plochy podlaží s navrhovaným ubytovaním boli započítané do celkového súčtu plôch bývania.

*Bilancia podielu funkcie bývania vo funkčnej ploche:*

- výmera funkčnej plochy – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 = 293565m<sup>2</sup>
- existujúca hrubá podlažná plocha vo funkčnej ploche (kap.3.3 predloženej PD = 229505m<sup>2</sup> z toho 28022m<sup>2</sup> – bývanie)
- celková navrhovaná podlažná plocha = 7152m<sup>2</sup> (z toho OV = 350m<sup>2</sup>, funkcia – bývanie = 6802m<sup>2</sup>)
- navrhovaná hrubá podlažná plocha vo funkčnej ploche = 236657m<sup>2</sup> (z toho bývanie = 34824m<sup>2</sup>)

*Podiel funkcie bývania vo funkčnej ploche, číslo funkcie 201:*

- existujúci podiel funkcie bývania = 12,2%
- navrhovaný podiel funkcie bývania = 14,7%

V zmysle ÚPN, v území – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, nesmie funkcia bývania prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Realizáciou investičného zámeru dôjde k nárastu podielu funkcie bývania vo funkčnej ploche na 14,7%, čím predložené riešenie rešpektuje stanovený limit podielu funkcie bývania (do 30%) z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Z hľadiska funkcie – konštatujeme súlad s ÚPN.

Navrhovanou intenzitou využitia územia (IZP=0,19, IPP=1,03,KZ=0,28) investičný zámer rešpektuje záväzné regulované prvky intenzity využitia územia vo funkčnej ploche – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, viažuce sa ku kódu regulácie H (IZP=0,26; IPP=2,1; KZ=0,25) pre priestorové usporiadanie - rozvoľnená zástavba. Z hľadiska intenzity využitia územia konštatujeme súlad s ÚPN.

Z posúdenia investičného záveru možno konštatovať, že predložený investičný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov



- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády a strechy; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území

### **UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto SR 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. 3 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Lamač, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUI, ODI