



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**MT Inžiniering, s.r.o.**

Mlynské nivy 58  
821 05 Bratislava

Váš list  
zo dňa **23.09.2022**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 42492/2023-  
12274**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Martin Pipiška** 25.01.2023  
**+421 2 59356 413**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| investor:                            | XX       |
| investičný zámer:                    | „ <b>Polyfunkčný Dom ul. Na Vrátkach</b> “, k.ú. <b>Dúbravka</b>   |
| žiadosť zo dňa:                      | <b>23.09.2022</b>  |
| typ konania podľa stavebného zákona: | <b>územné konanie</b>  |
| druh podanej dokumentácie:           | <b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>                         |
| spracovateľ dokumentácie:            | <b>P.S. ARCH s.r.o.<br/>SNP 58/A, 044 42 Rozhanovce</b>            |
| zodpovedný projektant:               | <b>Ing. arch. Pavol Škombár<br/>autorizovaný architekt 1496 AA</b> |
| dátum spracovania dokumentácie:      | <b>jún 2022</b>  |

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** umiestnenie polyfunkčného objektu na ulici Na vrátkach v k.ú. Dúbravka. Terén pozemku, na ktorom sa nachádza existujúci sklad náradia, je mierne svažité. Objekt je nepodpivničený s dvomi nadzemnými podlažiami s pultovou strechou. Na prízemí sa umiestňuje prevádzka internetového obchodu a jedna bytová jednotka pre zamestnancov, ktorá má samostatný vstup. Na druhom nadzemnom podlaží sa umiestňuje zázemie pre internetový obchod. Rozmery polyfunkčného objektu sú približne 17 x 8 m s výškami striech +6,381, +8,000 m od úrovne podlahy ±0,000 m. Statická doprava je riešená štyrmi stojiskami na vonkajšej spevnenej ploche.

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

|   | údaje uvedené<br>v PD       | údaje z overovacieho<br>prepočtu |
|---|-----------------------------|----------------------------------|
| - výmera záujmového územia:                   | <b>844 m<sup>2</sup></b>    |                                  |
| - výmera vo funkčnej ploche 502:              | <b>787 m<sup>2</sup> *</b>  |                                  |
| - výmera vo funkčnej ploche 1130:             | <b>57 m<sup>2</sup></b>     |                                  |
| - celková zastavaná plocha:                   | <b>151 m<sup>2</sup></b>    |                                  |
| - celková podlažná plocha nadzemných podlaží: | <b>272 m<sup>2</sup></b>    | <b>287 m<sup>2</sup></b>         |
| - zeleň na teréne:                            | <b>424,51 m<sup>2</sup></b> | <b>342 m<sup>2</sup></b>         |
| - spevené plochy:                             | <b>268,49 m<sup>2</sup></b> | <b>294 m<sup>2</sup></b>         |
| - počet bytov:                                | <b>1</b>                    |                                  |
| - počet podlaží PP/NP:                        | <b>0/2</b>                  |                                  |
| - počet parkovacích miest:                    | <b>4</b>                    |                                  |

*Poznámka:*

\* Plošné bilancie a indexy IPP, IZP, KZ sa počítajú z výmery 787 m<sup>2</sup> vo funkčnej ploche 502.

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady 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 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Dúbravka, ÚPN** stanovuje:

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

#### **Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

#### **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 využitiu **pre vonkajšie mesto**:

#### **kód regulácie E, Dúbravka**

| Kód regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie                              | Priestorové usporiadanie                 | IZP max. | KZ min. |
|------------|----------|-------------|--|--|----------|---------|
| E          | 1,1      | 502         | Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb | zástavba areálového charakteru, komplexy | 0,36     | 0,15    |

*Poznámka:*

**index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, prípadne jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, prípadne 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.

**koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia.

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

##### **- z hľadiska funkčného využitia:**

- navrhovaná stavba polyfunkčného objektu sa nachádza vo funkčnej ploche zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, v ktorom prevádzka internetového obchodu patrí ako zariadenia obchodu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy 502 a služobný byt pre zamestnancov s jednou bytovou jednotkou patrí ako byty v objektoch určených pre inú funkciu medzi prípustným spôsobom využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu,
- funkcia prevádzky internetového obchodu vo funkčnej ploche tvorí svojim rozsahom viac ako 50% nadzemnej podlažnej plochy s prevládajúcim spôsobom využitia územia,

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

|                           | plošné bilancie          | intenzita využitia záujmové územie návrh | intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN |
|---------------------------|--------------------------|--|--|
| - výmera územia v FP 502: | <b>787 m<sup>2</sup></b> |  |  |
| - zastavaná plocha:       | <b>151 m<sup>2</sup></b> | <b>IZP = 0,19</b>                        | <b>IZP<sub>max.</sub> = 0,36</b>           |
| - podlažná plocha (NP):   | <b>287 m<sup>2</sup></b> | <b>IPP = 0,36</b>                        | <b>IPP<sub>max.</sub> = 1,1</b>            |
| - započítateľná zeleň:    | <b>342 m<sup>2</sup></b> | <b>KZ = 0,43</b>                         | <b>KZ<sub>min.</sub> = 0,15</b>            |

- Navrhovaná stavba polyfunkčného objektu **dodríava hodnoty záväzných regulatívo definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód E.

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

|                                 |  |
|---------------------------------|--|
| s umiestnením stavby:           | <b>Polyfunkčný Dom ul. Na Vrátkach</b> |
| na pozemkoch reg. „C“ parc. č.: | <b>xxxxxxxxxxxxxxxx</b>                |
| v katastrálnom území:           | <b>Dúbravka</b>                        |
| miesto stavby:                  | <b>ulica Na vrátkach</b>               |

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky**:

#### **z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:**

- 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,

#### **z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru:**

- upozorňujeme na dodržanie odstupových vzdialeností objektu na základe znenia vyhlášky č. 532/2002 Z. z. §6 odstupy stavieb:  
*„Vzájomné odstupy stavieb musia spĺňať požiadavky urbanistické, architektonické, životného prostredia, hygienické, veterinárne, ochrany povrchových a podzemných vôd, ochrany pamiatok, požiarnej bezpečnosti, civilnej ochrany, požiadavky na denné osvetlenie a preslnenie a na zachovanie pohody bývania. Odstupy musia umožňovať údržbu stavieb a užívanie priestorov medzi stavbami na technické alebo iné vybavenie územia a činnosti, ktoré súvisia s funkčným využívaním územia.“*
- osadenie vnútorných komunikácií doporučujeme v ďalšom stupni PD riešiť na jednej nivelete, a z hľadiska bezpečnosti a bezbariérovosti pešieho pohybu diferencovať členenie spevnených plôch pre jednotlivé druhy mobility – pešie a cyklochodníky, plochy pre statickú dopravu; kvôli bezpečnosti chodcov jednotlivé trasy vyznačiť v materiálovom/ farebnom riešení povrchu,
- spevnené parkovacie plochy na pozemku žiadame riešiť typom „zeleného parkoviska“, t.j. napr. vegetačnou dlažbou, kombináciou pevného podkladu s vegetačnou dlažbou, a parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov a zelene,
- pri vstupoch do prevádzok v parteri ako aj do samotného objektu zohľadniť plochu pre cyklistickú infraštruktúru – odstavňé plochy a úschovu bicyklov,

- odporúčame výsadbu sprievodnej izolačnej zelene zo strany ulice Na Vrátkach, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov, ktorá robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy. Podrast kríkov podporuje schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu a bráni vysychaniu vegetačného pásu,
- v lokalite nie je pripravená adekvátne dopravná infraštruktúra – komunikácia, chodníky pre peších. V prípade vybudovania chodníka musí ostať jeho niveleta vjazdom neprerušená (bezpečný a bezbariérový pohyb chodcov), nájazd cez nábehový obrubník,
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujem na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020),

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- dopravné pripojenie na nadradenú komunikačnú sieť (ul. Na vrátkach) požadujeme zachovať v max. šírke 6,0 m,
- v zmysle výhľadovej rezervy vybudovania chodníka požadujeme umiestniť objekty (oplotenie a inžinierske siete) za hranicu výhľadovej rezervy,

#### **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,
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom,

**z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy** rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- doplniť výkres sadových úprav a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody napr. výškou substrátu na konštrukciami ako aj prírodnými vodozadržnými opatreniami,
- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.,
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu,
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území,
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území,
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami,
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne),
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami,
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu,
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády,

**z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

**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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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

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.

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. 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.

Príloha: potvrdené výkresy: č.04 Situácia

Co: MČ Bratislava – Dúbravka  
potvrdené výkresy: č.04 Situácia  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor