



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**ENGICON s.r.o.**

Levandulová 23  
900 43 Kalinkovo

Váš list

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 57716/2024-  
582921/Lab**

V Bratislave  
**13.11.2024**

**VEC:**

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>IMMOBA FIN, a.s., Lichnerova 92, 903 01 Senec, v zastúpení ENGICON s.r.o.</b>
stavba:	<b>POLYFUNKČNÝ OBJEKT AVION – rekonštrukcia-dostavba, nadstavba, prístavba</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xx; k. ú. Trnávka</b>
miesto stavby:	<b>Ivanská cesta</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>07.10.2024 – MČ Bratislava - Ružinov</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>DMArchitekti s.r.o., Uhrova 1, 831 01 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Tomáš Dimun autorizovaný architekt 1588AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2023</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 vydalo dňa 20.05.2022 odpoveď na žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti: „Polyfunkčný objekt AVION – rekonštrukcia, nadstavba, prístavba“ č. MAGS OUIIC 40084/2022-346575, v ktorej si uplatnilo podmienky a pripomienky. Riešenia hlavných pripomienok boli zapracované do aktuálne predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie (dátum spracovania: 07/2023).

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** rekonštrukciu, prístavbu a nadstavbu existujúcej budovy hotela Avion na Ivanskej ceste.

Pôvodný objekt má obdĺžnikový pôdorys, navrhované riešenie prináša zmenu pôdorysného tvaru, ktorý v návrhu pripomína písmeno „U“. Hlavný trakt stavby vychádza z objemu jestvujúceho objektu hotela.

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

V suteréne prístavby je riešená podzemná garáž a miestnosť pre odloženie bicyklov. Na prízemí sa nachádzajú vstupné priestory do hotelovej časti, do ostatných nebytových priestorov a do časti bytového domu, reštaurácia s terasou a priestormi zázemia prepojená s prevádzkou hotela, priestory prevádzky kaderníctva a kotolňa. Na 2.NP sa v krajných kratších traktov nachádzajú priestory administratívy, stredný trakt tvorí prevádzka hotela – hotelové izby označené ako „jednotky ubytovacieho zariadenia“. Na 3. NP a 4.NP sa vo väčších častiach krajných traktov plánujú administratívne priestory, stredný trakt a menšie časti krajných traktov stavby pozostávajú z bytov. Na 5.NP a 6.NP sú navrhované byty. Ustúpené podlažie tvorí komunitná sauna, komunitná kaviareň, sklad a komunikačné priestory sprístupňujúce zároveň aj strechu nad 6.NP, kde je riešená strešná komunitná terasa a extenzívna zeleň. Tieto priestory slúžia pre obyvateľov obytnej časti posudzovanej stavby.

Od 4.NP objem budovy sa smerom nahor postupne znižuje (v smere od susedného bytového domu Dornyk), avšak oceľová konštrukcia tvoriaca masívne pergoly pokračuje v celom pôdorysnom rozsahu až do úrovne strechy 6.NP. Oceľová pergola je riešená aj na ustúpenom podlaží. Na 2.NP a 3.NP sú v obytnej časti riešené aj dva tzv. svetlotechnické apartmány. Ide o priestory, ktoré nespĺňajú nároky na byt z hľadiska svetlotechniky. Súčasťou návrhu sú aj kryté parkovacie miesta a odstavné miesta pre bicykle.

Objekt je zastrešený plochými strechami, výška atiky nad ustúpeným podlažím je +23,146 m a výška najvyššieho bodu oceľovej konštrukcie je +23,946 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 134,540 m n.m. Bpv.).

#### **Stavba z hľadiska dopravného riešenia:**

Podľa územného rozhodnutia č. SÚ/CS 18996/2013/9/MAD-31 zo dňa 16.12.2013 vydaného pre stavbu „Parkovisko AVION“, bolo pre stavbu „Bytový dom – dostavba Ivanská cesta 15, Bratislava“ (ďalej ako „BD Dornyk“) v časti riešeného územia (na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka) aktuálne posudzovanej stavby „POLYFUNKČNÝ OBJEKT AVION – rekonštrukcia-dostavba, nadstavba, prístavba“ umiestnených 105 PM pre potreby BD Dornyk.

V rámci stavby sa uvažuje s rozsiahlymi úpravami jestvujúceho stavu terénu, resp. parkoviska, nachádzajúceho sa na záujmových pozemkoch, kde z pôvodného počtu 157 parkovacích miest (ďalej ako „PM“) pre motorové vozidlá a dvoch parkovacích miest pre autobusy sa zachováva/navrhuje 105 PM na teréne a 144 PM v podzemnej garáži pod prístavbou objektu (z toho 18 miest verejne prístupných). Navrhovaný objekt tak pre svoju potrebu a potrebu vyplývajúcu z územného rozhodnutia č. SÚ/CS 18996/2013/9/MAD-31 vydaného pre stavbu „Parkovisko AVION“ zabezpečí dostatok parkovacích miest, čím nedôjde k zvýšeniu deficitu PM v lokalite.

Dopravné pripojenie: Ponecháva sa jestvujúce pripojenie z Ivanskej cesty, navrhovaná cyklotrasa aj existujúci chodník budú riešené v mieste vjazdu bez prerušenia nivelety. V zmysle textov časti predloženej dokumentácie budú návštevnícke PM verejne prístupné, ľavé odbočenie z Ivanskej cesty na pozemok stavby nemá byť povolené.

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

výmera záujmového územia:	<b>7 101,45 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>1 960,17 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>10 649,70 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>6 252,58 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>4 397,12 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	
na teréne:	<b>959,97 m<sup>2</sup></b>
nad podz. Konštrukciami hr. Substr. nad 2,0 m:	<b>789,48 m<sup>2</sup></b>
nad podz. Konštrukciami hr. Substr. nad 1,0 m:	<b>51,24 m<sup>2</sup></b>
nad podz. Konštrukciami hr. Substr. nad 0,5 m:	<b>26,27 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>1 704,00 m<sup>2</sup></b>

počet bytov:	<b>55</b>
počet apartmánov – nebytových priestorov*:	<b>2</b>
počet hotelových izieb:	<b>17</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>2/6 + ustúpené podlažie</b>
počet parkovacích miest:	<b>249</b>

(\* Poznámka: Ide o súbor miestností označených v predloženej dokumentácii ako „svetlotechnický apartmán“, sú to priestory, ktoré nespĺňajú nároky na byt z hľadiska svetlotechniky.)

**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. xxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Trnávka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie**

**Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované 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).

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

– **z hľadiska funkčného využitia územia:**

- Vo funkčnom využití územia: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, je prípustné v obmedzenom rozsahu umiestňovať bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch zástavby funkčnej plochy.
- Zariadenia administratívy, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania a zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Integrované zariadenia občianskej vybavenosti sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha:	<b>118 551 m<sup>2</sup></b>		
podl. plocha bytovej funkcie:	<b>35 486 m<sup>2</sup></b>	<b>29,93%</b>	<b>max. 30%</b>
podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>83 065 m<sup>2</sup></b>	<b>70,07%</b>	<b>min.70%</b>

- Predložený návrh zmeny dokončenej 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):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie <b>návrh</b>
- výmera záujmového územia:	<b>7 101,45 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>1 960,17 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,276</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>10 649,70 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 1,499</b>
- započítateľná zeleň:	<b>1 704,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,239</b>

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby	Navrhovaná stavba
<b>IZP</b>	0,27	0,28	0,276
<b>IPP</b>	1,02	1,08	1,499
<b>KZ</b>	0,29	0,29	0,239

- Dosahovaná hodnota indexu zastavaných plôch v riešenom území je približne rovnaká ako jeho hodnota charakterizujúca aktuálny stav zástavby celej dotknutej funkčnej plochy. Síce index podlažných plôch v riešenom území dosahuje vyššiu hodnotu a koeficient zelene v riešenom území dosahuje nižšiu hodnotu, ako sú hodnoty týchto ukazovateľov intenzity využitia územia charakterizujúce aktuálny stav dotknutej funkčnej plochy, avšak z hľadiska urbánneho kontextu navrhovaná zmena dokončenej stavby dopĺňa a nenaruša charakteristickú existujúcu zástavbu viacpodlažných budov dotknutej funkčnej plochy.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný.**

**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;
  - 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;
  - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;

- 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 Avion.“ je stavebný objekt *SO 22 – Cyklochodník* pozdĺž ulice Ivanská cesta, ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní;
- navrhovaný cyklistický chodník požadujeme umiestniť ako účelovú verejnú cestu;
- vjazd/výjazd v pripojení na Ivanskú cestu požadujeme realizovať v maximálnej šírke 6 metrov.

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán  
/Situácia navrhovaný stav 1.NP s novými sieťami/

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán  
/Situácia navrhovaný stav 1.NP s novými sieťami/  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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