



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. arch. Matúš Repka
ENDORFINE, s.r.o.
Gabriela Povalu 2457/15
01001 Žilina

Váš list
zo dňa **13.01.2025**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 47797/2025-
17104/Bra**

V Bratislave
20.01.2025

VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

| | |
|---------------------------------|---|
| stavebník: | ENDORFINE, s.r.o.; ulica Gabriela Povalu 2457/15, 01001 Žilina |
| stavba: | „Administratívna budova Jaskový rad, Bratislava“ |
| pozemky, parc. č., k. ú.: | xxxx reg. C-KN; k. ú. Vinohrady |
| miesto stavby: | Jaskový rad |
| žiadosť doručená dňa: | 13.01.2025 |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | ENDORFINE, s.r.o. |
| zodpovedný projektant: | Ing. arch. Matúš Repka autorizovaný architekt 1756 AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 10/2024 |

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..**

Dňa 28.03.2024 bolo pod č. MAGS OUIIC 49665/2024-151953 vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej ako „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare) k zámeru: „Administratívna budova Jaskový rad, Bratislava“, na pozemku registra C-KN parc. č. xxxx v k.ú. Vinohrady. Podkladom bola projektová dokumentácia vypracovaná spracovateľom ENDORFINE, s.r.o.; Gabriela Povalu 2457/15, 01001 Žilina: zodpovedný projektant Ing. arch. Pavol Ružbarský autorizovaný architekt 1639 AA, s dátumom spracovania 02/2024.

Aktuálne je predložená nová žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislava k zámeru: „Administratívna budova Jaskový rad, Bratislava“, na pozemku registra C-KN parc. č. xxxx v k.ú. Vinohrady, z dôvodu zmeny projektovej dokumentácie.

V súvislosti s uvedeným 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. konštatuje, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností. Vzhľadom na uvedené hlavné mesto nahrádza vydané záväzné stanovisko č. MAGSOUC 49665/2024-151953 zo dňa 28.03.2024.

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu administratívneho objektu na úzkom pozemku šírky 12 m, ktorý sa zvažuje smerom k ulici Jaskový rad. Budova má otvorené podzemné podlažie a 3 nadzemné podlažia. Navrhovaný objekt má pôdorysne tvar L. Uličný kubus s rozmermi 10,12 x 9,95 m je navrhnutý na celú šírku parcely a je v priamom dotyku so susedným rodinným domom. Kubus je otočený o 90° voči dvorovému krídlu, rešpektuje uličnú čiaru a ochranné pásmo vzdušného elektrického vedenia. Dlhšie dvorové krídlo umiestnené na východnej hranici pozemku má nepravidelný obdĺžnikový tvar s maximálnymi rozmermi 16,40 x 7,20 m. Krídlo má 3 nadzemné podlažia, posledné podlažie je čiastočne ustúpené z dôvodu zachovania svetlotechnických pomerov pre susedné objekty. Vnútrodvor na úrovni 1.PP, navrhnutý medzi budovou a hranicou pozemku, je prekrytý pergolou, ktorá bude v budúcnosti pokrytá popínavou zeleňou. Objekt je zastrešený rovnou strechou a výškovo rešpektuje okolitú zástavbu, atika +10,430 m (+179,780 m.n.m. Bpv).

Funkčná náplň: na úrovni 1.PP je umiestnený vstup a vjazd do objektu, parkovacie miesta pre autá a bicykle, kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad. Na 1.NP – 3.NP sú umiestnené kancelárie so zázemím prepojené vertikálnym komunikačným jadrom.

Verejné inžinierske siete sú vedené v rámci komunikácie pred pozemkom. Na pozemku budú vybudované nové prípojky inžinierskych sietí.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej obslužnej komunikácie ulice Jaskový rad vjazdom šírky 6,00 m. Na pozemku investora je navrhnutých 8 parkovacích miest v podzemnom podlaží, v zmysle výpočtu nárokov statickej dopravy je potrebných 7 parkovacích miest.

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

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| výmera záujmového územia: | 570,00 m² |
| zastavaná plocha: | 215,05 m² |
| podlažná plocha nadzemných podlaží: | 585,40 m² |
| zeleň: | 205,11 m² |
| spevnené plochy: | 149,84 m² |
| počet podlaží PP/NP: | 1/3 |
| počet parkovacích miest: | 8 |

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 je **záujmový pozemok parc. č. xxxx reg. C-KN, k. ú. Vinohrady**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

Intenzita využitia územia:

Územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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 územia 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, kód funkcie 201 zariadenia administratívy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

Predložený návrh 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 návrh | intenzita využitia – rozmedzie hodnôt vo FP |
|-----------------------------|------------------------------|--|---|
| – výmera záujmového územia: | 570,00 m ² | | |
| – zastavaná plocha: | 215,05 m ² | IZP = 0,38 | IZP = 0,20-0,59 |
| – podlažná plocha (NP): | 585,40 m ² | IPP = 1,03 | IPP = 0,28-1,20 |
| – započítateľná zeleň: | 205,11 m ² | KZ = 0,36 | KZ = 0,07-0,70 |

| kód funkcie 201 | existujúci stav funkčnej plochy | stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby | navrhovaná stavba |
|-----------------|---------------------------------|---|-------------------|
| IZP | 0,35 | 0,36 | 0,38 |
| IPP | 0,68 | 0,73 | 1,03 |
| KZ | 0,36 | 0,36 | 0,36 |

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Zástavba je veľmi nesúrodá aj v rámci uličnej zástavby.
- Predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu a vytvára kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN.
- Regulatívy intenzity využitia pozemku, index zastavaných plôch a koeficient zelene (IZP a KZ), dosahujú priemerné hodnoty danej stabilizovanej zástavby jestvujúcej urbanistickej štruktúry. Z hľadiska indexu podlažných plôch (IPP) dosahuje Investičný zámer porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche, ktoré už prešli transformáciou na zástavbu mestského typu v súlade s funkčným využitím predmetného územia. Navrhovaný objekt svojou mierkou a osadením rešpektuje existujúcu uličnú čiaru.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** – dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. Navrhovaná stavba svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby a rešpektuje založenú uličnú čiaru.

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:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;
- pre elimináciu vizuálneho pôsobenia zväčšeného objemu stavby, bude ku kolaudácii preukázané, že ľahká konštrukcia pergoly prekrývajúcej vnútrodvor bude zachovaná a nebude nahradená konštrukciou plnohodnotného zastrešenia;

z hľadiska dopravného vybavenia:

- stavba, nie je v kolízii s výhľadovým dopravným zámerom verejného dopravného vybavenia;

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;
 - zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomeroch a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
 - 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;
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
 - 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 – Nové Mesto** 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:

- dopravné pripojenia na nadradenú cestnú sieť (vjazd cez chodník) požadujeme riešiť v maximálnej šírke 6 m (aj s polomerami smerových oblúkov).

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 49665/2024-151953 zo dňa 28.03.2024 vydané k zámeru: „Administratívna budova Jaskový rad, Bratislava“, na pozemku registra C-KN parc. č. xxxx v k.ú. Vinohrady.

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: potvrdené výkresy:
Koordinačná situácia M 1:250, Situácia plôch M 1:250, Rez B-B M 1:250,

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto
potvrdené výkresy:
Koordinačná situácia M 1:250, Situácia plôch M 1:250, Rez B-B M 1:250,
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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