



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Golf Imports s.r.o.**

Strmé sady 21  
841 01 Bratislava

Váš list  
zo dňa 15.11.2024

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 45592/2025-  
110650/Chan**

V Bratislave  
**27.02.2025**

**VEC:**

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>Golf Imports s.r.o., Strmé sady 21, 841 01 Bratislava</b>
stavba:	<b>Firemné sídlo Golf Imports</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k. ú. Dúbravka</b>
miesto stavby:	<b>križovatka na ul. Na vrátkach a ul. Drobného</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>18.12.2024 (doručené na MČ Dúbravka)</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie (DUR)</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ECKHARDT, s. r. o., Lamačská cesta 8, 811 04 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Martin Eckhardt autorizovaný architekt 2273 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2024</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..**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** Návrh dvojpodlažného objektu firemného sídla na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxx lokalizovaných na križovatke ul. Na vrátkach a ul. Drobného v k. ú. Dúbravka. Hmota je koncipovaná ako prienik dvoch kvádrov s celkovým pôdorysným rozmerom 16,5 x 9,5 m a max. výškou atiky plochej strechy +7,45 m. Stavba nebytovej funkcie je navrhnutá pre účely predaja, výroby a úpravy golfových pomôcok, ako aj zastrešenia všetkých ďalších činností (administratívna, prezentačná funkcia) spojených s fungovaním firmy.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Pre firemné sídlo sa uvažuje s 5 PM. V rámci návrhu sa zriadi 6 ks miest pre bicykle. Umiestnia sa vonku na ploche pred hlavným vchodom pomocou stojanov s možnosťou zamknutia parkujúcich bicyklov. Dopravné napojenie je z ulice Na Vrátkach cez miestnu cestu 3. triedy – smer ul. Drobného.

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

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

	PD	po prepočte Mag.
výmera záujmového územia:	<b>593,00 m<sup>2</sup></b>	
<b>Funkčná plocha: E 502</b>		
výmera záujmového územia:	<b>406,32 m<sup>2</sup></b>	<b>397,12 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>144,55 m<sup>2</sup></b>	
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>289,10 m<sup>2</sup></b>	
zeleň:	<b>164,06 m<sup>2</sup></b>	<b>151,21 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>97,71 m<sup>2</sup></b>	<b>101,36 m<sup>2</sup></b>
počet podlaží PP/NP:	<b>0/2</b>	
počet parkovacích miest:	<b>5</b>	
<b>Funkčná plocha: 1130</b>		
výmera záujmového územia:	<b>186,68 m<sup>2</sup></b>	<b>179,38 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	<b>56,79 m<sup>2</sup></b>	<b>53,14 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>129,89 m<sup>2</sup></b>	<b>126,24 m<sup>2</sup></b>
<b>Funkčná plocha: plochy námestí a ostatné komunikačné plochy</b>		
výmera záujmového územia:	-	<b>16,50 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	-	<b>16,50 m<sup>2</sup></b>

**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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx k. ú. Dúbravka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502, rozvojové územie, kód regulácie E**
- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENĚ, ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie**
- **plochy námestí a ostatné komunikačné plochy**

**Intenzita využitia územia:**

Pozemky vo funkčnej ploche č. 1130 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.

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).

Parcely vo funkčnej ploche s č. 502 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** - regulačný kód **E**:

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

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

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
- Stavba je navrhnutá vo funkčnom využití územia: z zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502 patria zariadenia obchodu medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

- Statická doprava je pokrytá vo funkčnom využití územia: ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, kde parkoviská a odstavné státiá patria medzi funkciu prípustnú v obmedzenom rozsahu.
- Vo funkčnom využití územia: plochy námestí a ostatné komunikačné plochy sú navrhnuté len teréne úpravy a výsadba zelene, pričom na predmetnej časti pozemku je v súčasnosti existujúca zeleň.
- 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): **pri rozvojových územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
– výmera záujmového územia:	<b>397,12</b> m <sup>2</sup>		
– zastavaná plocha:	<b>144,32</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,36</b>	<b>IZP<sub>MAX</sub> = 0,36</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>289,10</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,73</b>	<b>IPP<sub>MAX</sub> = 1,1</b>
– započítateľná zeleň:	<b>151,21</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,38</b>	<b>KZ<sub>MIN</sub> = 0,15</b>

- Predložený návrh stavby **oddržiava hodnoty záväzných regulatífov definovaných v ÚPN** z zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, kód funkcie 502, rozvojové územie, regulačný kód E.

**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, znalostí 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;
- terasa / prístrešok bude zrealizovaná / ý bez plného zastrešenia; v opačnom prípade príde k nárastu zastavanej a podlažnej plochy a tým k prekročeniu stanoveného IZP a IPP;

#### **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 podložja;
  - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložja 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 – Dúbravka** 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:**

- Dopravný prístup k stavbe požadujeme navrhnúť so zachovaním nivelety chodníka, vjazd riešiť prostredníctvom sklopeného obrubníka.
- Nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Firemné sídlo GolfImports“ je stavebný objekt SO 06.02. Navrhovaný chodník pozdĺž ulice Na vrátkach, ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní.

#### **UPOZORNENIE:**

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celej funkčnej plochy, vrátane výpočtu pomeru funkcií. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženej zmeny dokončenej stavby. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán / Situácia - celková, M 1:200/

Co: MČ Bratislava – Dúbravka  
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán / Situácia - celková, M 1:200/  
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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