



**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 **14.03.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 49665/2024-  
151953**

Vybavuje / Linka  
**Ing.arch. Eva Kutišová  
+421 904 592 943**

V Bratislave  
**28.03.2024**

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

investor:	<b>ENDORFINE, s.r.o., ulica Gabriela Povalu 2457/15, 01001 Žilina</b>
investičný zámer:	<b>„Administratívna budova Jaskový rad“, pozemok reg. „C“ KN, parc.č. 7169, k.ú. Vinohrady, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>14.03.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ENDORFINE, s.r.o.</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Pavol Ružbarský autorizovaný architekt 1639 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2024, revízia R 03</b>

**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 16,12 x 7,20 m. Krídlo má 3NP, 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 zastrešený rovnou strechou výškovo rešpektuje okolitú zástavbu, atika +10,58 m ( +179,78 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. - 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.

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

- výmera záujmového územia: **570,00 m<sup>2</sup>**
- zastavaná plocha: **218,65 m<sup>2</sup>**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **585,65 m<sup>2</sup>**

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

- zeleň:	205,11 m <sup>2</sup>
- spevnené plochy:	146,24 m <sup>2</sup>
- počet podlaží PP/NP:	1/3
- počet parkovacích miest:	8

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty ulice Jaskový rad. Na pozemku investora je navrhnutých 8 parkovacích miest v podzemnom podlaží, v zmysle výpočtu nárokov statickej dopravy je potrebných 7 parkovacích miest.

**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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. 7169, k.ú. Vinohrady, Bratislava** ÚPN stanovuje:

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

**Funkčné využitie územia:**

**občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201** (tabuľka C.2.201 v prílohe).

**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.

**Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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:**

- vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria zariadenia administratívy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.

Navrhovaný investičný zámer **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 záujmového územia návrh	rozmedzie intenzity využitia vo FP-uličná zástavba
- záujmové územie:	<b>570,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>218,65 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,38</b>	<b>IZP: 0,20 - 0,59</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>585,65 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 1,03</b>	<b>IPP: 0,28 - 1,20</b>
- započítateľná zeleň:	<b>205,11 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,36</b>	<b>KZ: 0,07 - 0,70</b>

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
<b>IZP</b>	0,35	0,36	0,38
<b>IPP</b>	0,68	0,73	1,03
<b>KZ</b>	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-z hľadiska dosahovaného IZP, IPP a KZ, ide o maximálne prípustnú intenzifikáciu pozemku nachádzajúceho sa v stabilizovanom území danej funkčnej plochy.**

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>„Administratívna budova Jaskový rad“</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>7169</b>
v katastrálnom území:	<b>Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>ulica Jaskový rad</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:**

- pre elimináciu vizuálneho pôsobenia zväčšeného objemu stavby, bude ku kolaudácii preukázané, že ľahká konštrukcia pergoly pokrývajúcej vnútrodvor bude zachovaná a nebude nahradená konštrukciou plnohodnotného zastrešenia;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:**

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

**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 a adaptácie na zmenu klímy** v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 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 pomerom 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;

**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.

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.

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