



**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 OUIČ 47348/2024-  
489423/Lab**

V Bratislave  
**15.08.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>GRAFOBAL GROUP development, a.s., Sasinková 5, 811 08 Bratislava, v zastúpení ENGICON s.r.o.</b>
stavba:	<b>PATIO_Hraničná</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>15512/2, 15512/3, 15512/4, 15512/5, 15512/6, 15512/7, 15512/8, 15512/9, 15512/10, 15512/11, 15512/12, 15512/13, 15512/14, 15512/15, 15512/16, 15512/17, 15512/18; k. ú. Nivy</b>
miesto stavby:	<b>Hraničná ulica</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>17.07.2024 – MČ Bratislava - Ružinov</b>
typ konania podľa stavebného zákona uvedený v žiadosti:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>NEUSTÁLE, s. r. o. Kozia 604/15, 811 03 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Martin Ďurík autorizovaný architekt 0945AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2023</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. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava na základe posúdenia predloženej dokumentácie vydalo dňa 25.02.2022 stanovisko k investičnému zámeru „PATIO\_Hraničná polyfunkčný objekt“ č. MAGS POD 41957/2022-11886. V spomenutom stanovisku si hlavné mesto okrem iného uplatnilo podmienky a pripomienky, ktorých riešenie požadovalo zapracovať do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu polyfunkčného objektu na Hraničnej ulici na mieste jestvujúcich stavieb.

Objekt spočíva na trojpodlažnej suterénnej podnoži nepravidelného lichobežníkového pôdorysu, na ktorej spočíva nadzemná časť stavby, ktorá má výrazné hmotové členenie. Prízemie tvorí hmotovú podnož vyšším podlažiam, hmota 2.NP až 4.NP je sústredená po obvodě stavby, vytvára tak poloverejný priestor na úrovni 2.NP – patio. Na západnom okraji dosahuje navrhovaná stavba 9 NP, rovnaký počet podlaží má aj výrazná časť stavby z hľadiska architektonického riešenia v severovýchodnej časti. Ostatné časti nadzemnej stavby dosahujú po obvodě stavby výškovú úroveň 4 NP.

V suteréne je riešená hromadná podzemná garáž, skladové a technické priestory. Na 1.NP sú navrhnuté vstupné priestory, kaviareň, obchod, fitness centrum, centrum voľného času a spoločné prevádzkové priestory. Centrum podlažia tvorí zeleň nad konštrukciami podzemných podlaží, jej povrch je výškovou úrovňou patia. Od 2.NP po 9.NP vrátane sú plánované byty a priestory pre prácu rezidentov – nebytové priestory – nerušiaci forma občianskej vybavenosti. Pôdorysno-prevádzkové riešenie vychádza z predchádzajúceho stupňa projektovej dokumentácie investičného zámeru (dátum spracovania: 10. 2021), ktoré bolo odsúhlasené stanoviskom k investičnému zámeru č. MAGS POD 41957/2022-11886 zo dňa 25.02.2022. Objekt je zastrešený plochými strechami, výška atiky nad 4.NP je +15,15 m a 9.NP je +31,50 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 135,10 m n.m. Bpv.).

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Z hľadiska statickej dopravy sa zabezpečuje 260 stojísk v trojpodlažnej podzemnej parkovacej garáži (1.PP parkovacej garáže bude vyhradené pre krátkodobé parkovanie návštevníkov, 2.PP pre zamestnancov a 3.PP pre bytovú funkciu). Dopravný prístup je riešený z Hraničnej ulice, súčasný vjazd bude posunutý na južnú hranicu pozemku a bude použitý aj pre dopravné sprístupnenie susedného areálu (zlúčením dochádza k pozitívnemu redukovaniu počtu vjazdov z Hraničnej ul.). Navrhuje sa výstavba úseku cyklistickej komunikácie pozdĺž Hraničnej ulice a s tým súvisiaci úprava jestvujúceho chodníka (riešenie v zmysle doplnenej situácie SO 600 Dopravné objekty, výkres č. D02, revízia 01, SM Projekt s.r.o., 06/2024).

Dopravné pripojenie stavby a jej vplyvy na kvalitu dopravnej situácie na nadradenej cestnej sieti boli preverené dopravno-kapacitným posúdením (sprac. VA-project s. r. o., marec 2024; ďalej len „DKP“). DKP je spracované v zmysle Metodiky dopravno-kapacitného posúdenia vplyvov veľkých investičných projektov, a pre rok 2026 (plánovaný rok stavby už v plnej prevádzke) a výhľad 2045. V časovom horizonte roku 2026 boli posúdené: križovatka Gagarinova – Hraničná a križovatka Hraničná – Mierová (v zmysle TP 102). V zmysle záverov DKP nevyplývajú okrem vybudovania dopravných pripojení zámeru ďalšie opatrenia. Cestná infraštruktúra je schopná sa vysporiadať s takýmto dopravným zaťažením. Predložené DKP „PATIO Hraničná“ akceptujeme.

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

výmera záujmového územia:	<b>5853,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>2838,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>14 106,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>4 210,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>9 896,00 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	
na teréne:	<b>1 355,00 m<sup>2</sup></b>
nad podzemnými konštrukciami:	<b>780,00 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>1 448,00 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>66</b>
počet pracovných priestorov (nebytový priestor):	<b>124</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>3/4 a 9</b>
počet parkovacích miest:	<b>260</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. 15512/2, 15512/3, 15512/4, 15512/5, 15512/6, 15512/7, 15512/8, 15512/9, 15512/10, 15512/11, 15512/12, 15512/13, 15512/14, 15512/15, 15512/16, 15512/17, 15512/18, k. ú. Nivy**, 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*, zariadenia administratívy a zariadenia obchodu a služieb, ako prevádzky občianskej vybavenosti nerušiace a neprekážajúce užívaniu priestorov bývania, patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
- Bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch zástavby dotknutej funkčnej plochy je zaradené medzi prípustné spôsoby využitia v obmedzenom rozsahu.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	<b>17 673,00 m<sup>2</sup></b>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>4 210,00 m<sup>2</sup></b>	<b>23,82%</b>	<b>max. 30%</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>13 463,00 m<sup>2</sup></b>	<b>76,18%</b>	<b>min. 70%</b>

- 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 stabilizovaných územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh
- výmera záujmového územia:	<b>5853,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>2838,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,485</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>14 106,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 2,41</b>
- započítateľná zeleň:	<b>1 448,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,247</b>

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby	Navrhovaná stavba
IZP	0,29	0,44	0,485
IPP	0,75	2,07	2,41
KZ	0,10	0,21	0,247

- Dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia (IPP a IZP) na riešené územie v navrhovanom stave sú vyššie ako ich hodnoty na riešené územie a dotknutú funkčnú plochu v aktuálnom stave, avšak z hľadiska urbánneho kontextu navrhovaná stavba svojím hmotovo-priestorovým riešením dopĺňa existujúcu i navrhovanú uličnú zástavbu na východnej strane Hraničnej ulice. Zároveň ide o stavbu navrhovanú v širšom priestore križovatky ulíc Prievozská – Hraničná – Mierová, kde dopĺňa a vytvára opozitnú hmotovo vyváženú uličnú zástavbu k jestvujúcim stavbám bytových domov.
- Polyfunkčným riešením zvyšuje prevádzkovú kvalitu prostredia dotknutej funkčnej plochy.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - navrhovaná stavba svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby.

**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 PATIO Hraničná“ je stavebný objekt SO 600 Dopravné objekty (konkr. časť riešiaci chodník a cyklochodník súbežný s Hraničnou ul.), ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní;

Ostatné podmienky (s plnením v ďalšom stupni PD - DSP):

- v riešení dopravného pripojenia susedného areálu (bude zlúčené s vjazdom do areálu polyfunkčného objektu PATIO a opatrené závorou) žiadame, aby toto slúžilo výlučne pre výjazd vozidiel z uvedeného areálu. Podmienku žiadame zohľadniť aj v návrhu trvalého dopravného značenia (TDZ);
- v riešení cyklistickej komunikácie preferujeme výškové riešenie, pri ktorom je umiestnenie cyklistickej komunikácie nižšie, ako umiestnenie chodníka pre peších s odvodnením do zeleného pásu medzi automobilovou a cyklistickou komunikáciou. V prípade, že takéto riešenie nie je možné zo stavebného hľadiska, pripúšťame umiestnenie pešej a cyklistickej komunikácie do jednej úrovne;
- šírka zeleného pásu musí byť minimálne 0,5 metra z dôvodu udržateľnosti zelene;
- okrem úpravy TDZ požadovanej v prechádzajúcom texte (organizácia dopravy v susednom areáli) si uplatňujeme požiadavky na jeho preriešenie aj v mieste pripojenia polyfunkčného objektu PATIO na Hraničnú ul. nasledovne:
  - z dopravného hľadiska nejde o priechod pre cyklistov, ale križovanie cyklistického pruhu v smere hlavného dopravného prúdu s odbočením do miesta mimo cesty. Žiadame riešiť dopravné značenie v tomto zmysle s riešenou prednosťou cyklistov. Kombináciu dopravných značiek 201 + 211 žiadame umiestniť pred križovanie s pešou a cyklistickou komunikáciou;
  - na základe znenia TP117 nie je možné značku 325 kombinovať s iným dopravným značením. Pokračovanie cyklistickej komunikácie na oboch koncoch plánovanej cyklistickej cesty žiadame riešiť osadením dopravného značenia 220+515-58 v pokračovaní smeru jazdy;
  - dopravné značenie 221/225 žiadame nahradiť 223-50/225-80 a 223-51/225-81;
- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov umiestnené v 1. PP parkovacej garáži musia ostať verejne prístupné, nemôžu byť predané, prenajaté alebo vyhradené.

#### **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/

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Situácia/  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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