



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**K.T. Plus, s.r.o.**  
Kopčianska 15  
851 01 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 55303/2024-  
491347/Kuch**

V Bratislave  
**22.08.2024**

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

stavebník:	<b>Bory, a.s., Einsteinova 25, 851 01 Bratislava v z. K.T. Plus, s.r.o.</b>
stavba:	<b>Zariadenie sociálnych služieb, objekt A, objekt B a C</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>4513/27, 28, 29, 30, 2810/446; k. ú. Devínska Nová Ves</b>
miesto stavby:	<b>ul. Timislava P. Kolakoviča</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>10.07.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. Andrej Ridilla, autorizovaný stavebný inžinier 6296*A2</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2024</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. 2 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 v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov vo veci posudzovanej stavby záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** výstavbu zariadenia sociálnych služieb, ktoré sa skladá z 3 samostatných prevádzkových blokov. Objekt A a objekt B sú spojené komunikačným krčkom, pričom vedia prevádzkovo fungovať samostatne. Objekty A a B majú 1 podzemné podlažie a 3 nadzemné podlažia. Celkové pôdorysné rozmery pre oba objekty sú 37,45 x 29,65 m a sú prestrešené plochou vegetačnou strechou. Objekt C je samostatne stojaci, má 4 nadzemné podlažia. Celkové pôdorysné rozmery objektu sú 24,10 x 13,45 m a prestrešený je plochou vegetačnou strechou. Koncept navrhovaného zámeru vychádza z existujúceho konceptu typickej domácnosti (pre 40 klientov), kde sa v každom bloku nachádzajú 4 domácnosti. Na prízemí objektu A a B sa nachádza zázemie a špecializovaná škôlka. Objekt C tvorí 9 jednotiek s hygienou a so starostlivosťou pre dôchodcov.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Areál navrhovaného zariadenia sociálnych služieb je pripojený na účelovú verejnú cestu T. P. Kolakoviča. Komunikácia tvorí štvrté rameno v existujúcej okružnej križovatke (stavba: Lokalita Bory, Lamačská brána – Kolaudácia v r. 2020). Celkový požadovaný počet parkovacích miest pre navrhované sociálne zariadenie

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

v zmysle STN 736 110 je 38. Navrhovaných je 55 parkovacích miest v podzemnej garáži a 5 parkovacích miest na teréne. Pre parkovanie bicyklov je navrhnutých 25 stojanov.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii**

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	<b>6 208,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha spolu:	<b>2 375,43 m<sup>2</sup></b>
<i>zastavaná plocha objekt A:</i>	<b>1 032,02 m<sup>2</sup></b>
<i>zastavaná plocha objekt B:</i>	<b>1 011,94 m<sup>2</sup></b>
<i>zastavaná plocha objekt C:</i>	<b>322,80 m<sup>2</sup></b>
<i>zastavaná plocha TS:</i>	<b>8,67 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží spolu:	<b>6 811,68 m<sup>2</sup></b>
<i>podlažná plocha nadzemných podlaží objekt A:</i>	<b>2 864,93 m<sup>2</sup></b>
<i>podlažná plocha nadzemných podlaží objekt B:</i>	<b>2 807,45 m<sup>2</sup></b>
<i>podlažná plocha nadzemných podlaží objekt C:</i>	<b>1 130,63 m<sup>2</sup></b>
<i>podlažná plocha nadzemných podlaží TS:</i>	<b>8,67 m<sup>2</sup></b>
zeleň:	
na teréne:	<b>1 771,77 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>1 756,72 m<sup>2</sup></b>
spevnené plochy:	<b>1 511,27 m<sup>2</sup></b>
plocha ihrísk:	<b>119,00 m<sup>2</sup></b>
rezerva pre budúci chodník š. 2,50 m:	<b>430,53 m<sup>2</sup></b>
počet podlaží PP/NP (objekt A a B):	<b>1/3</b>
počet podlaží PP/NP (objekt C):	<b>0/4</b>
počet parkovacích miest:	<b>60</b>

**Posúdenie navrhovanej 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. 4513/27, 28, 29, 30, 2810/446 k. ú. Devínska Nová Ves**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

**Intenzita využitia územia:**

Parcely 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	201	OV celomestského a nadmestského významu	komplexy OV nákupné, obslužné a voľnočasové	<b>0,55</b>	<b>0,10</b>
				areály školstva	<b>0,28</b>	<b>0,35</b>

**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 patria zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti medzi prípustné spôsoby využitia územia.
  - 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 <b>návrh</b>	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	<b>6208,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>2375,43</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,38</b>	<b>IZP<sub>MAX</sub> = 0,55</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>6811,68</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 1,09</b>	<b>IPP<sub>MAX</sub> = 1,1</b>
- započítateľná zeleň:	<b>1756,72</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,28</b>	<b>KZ<sub>MIN</sub> = 0,10</b>

- Predložený návrh stavby **oddržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód E.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená 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 Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov 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:**

- v prípade navrhovaných terás a parkovacích státí na spevnených plochách nesmie dôjsť k ich prestrešaniu, resp. realizácii plného prestropenia. V prípade realizácie prestrešania, resp. plného prestropenia, by došlo k nárastu celkovej zastavanej a podlažnej plochy a tým k nárastu výsledného IZP a IPP;

**z hľadiska dopravného vybavenia:**

- v zmysle ÚPN nie je zámer v kolízii s výhľadovou dopravnou stavbou;

**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;
  - 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.

**Mestská časť Bratislava – Devínska Nová Ves** vyjadrením číslo 11818/1463/2024/Mac zo dňa 07.08.2024 vyjadrila súhlas s navrhovanou stavbou „Zariadenie sociálnych služieb objekt A, objekt B, objekt C“.

**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:**

- požadujeme plynulo napojiť ukončenie chodníka smer okružná križovatka do vozovky pre plynulý pohyb chodcov a cyklistov;
- návštevnícke (krátkodobé) PM musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené. Tieto parkovacie miesta odporúčame umiestňovať na povrch, pričom umiestnenie dlhodobých PM by malo byť v rámci podzemných garáží a parkovacích domov.

**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.

V prípade, že investor 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 vyplývalo 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: Celková situácia, M 1:500

Co: MČ Bratislava – Devínska Nová Ves  
potvrdené výkresy: Celková situácia, M 1:500  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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