



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Mestská časť Bratislava-Ružinov**

Mierová 21  
827 05 Bratislava

Váš list  
**IO/11088/49677-12/2024/JUJ**  
zo dňa **14.10.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 59952/2024-**  
**631719/Lab**

V Bratislave  
**19.12.2024**

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

stavebník:	<b>Mestská časť Bratislava-Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava</b>
stavba:	<b>Rekonštrukcia Domu kultúry Bratislava-Trnávka</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xx; k. ú. Trnávka</b>
miesto stavby:	<b>Bulharská ulica, Ulica na Križovatkách</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>14.10.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>DMArchitekti s.r.o., Uhrova 1, 831 01 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Tomáš Dimun autorizovaný architekt 1254AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2024</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:** rekonštrukciu jestvujúcej nevyužívanej stavby kultúrneho domu z 80. rokov 20. storočia, ktorá sa nachádza na Bulharskej ulici. Objekt približne obdĺžnikového pôdorysu s max. rozmermi 33,32 m x 37,93 m má 3 nadzemné podlažia. Na fasáde má hmotovo výrazné architektonické prvky. V objekte sa zachováva pôvodná funkcia domu kultúry, ktorá je doplnená o prevádzky: kaviareň, detský kútik a lezecká stena na 1.NP, knižnica a kaviareň na 2.NP, tanečná škola na 3.NP. Navrhované doplnkové prevádzky premieňajú celý objekt na multifunkčné kultúrno-spoločenské lokálne centrum. V rámci rekonštrukcie sa navrhuje úprava dispozičného riešenia stavby, jej zateplenie, výmena rozvodov technickej infraštruktúry a technologických zariadení, okien a dverí, zároveň aj oprava povrchu exteriérovej betónovej rampy, rozšírenie plôch zelene a sadové úpravy, rekonštrukcia jestvujúcich spevnených plôch, nové spevnené plochy a iné stavebno-

technologické úpravy. Plánuje sa aj odstránenie dodatočnej prístavby, ktorá vznikla približne v deväťdesiatych rokoch 20. storočia.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 3.NP je +11,75 m a najvyššieho bodu stavby (konštrukcia strešného svetlíka) +13,93 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 133,20 m n.m. Bpv.).

#### **Stavba z hľadiska dopravného riešenia:**

Navrhuje sa 9 parkovacích miest (ďalej ako „PM“) na pozemku stavby na teréne. Na ploche v „areáli Vietnamská“ bude vytvorených 26 PM. Pre parkovanie bicyklov návštevníkov sa navrhujú nekryté cyklistické státi. Navrhuje sa druhý vjazd na pozemok stavby z príľahlej komunikácie.

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

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	<b>2 684,00 m<sup>2</sup></b>
zastavaná plocha:	<b>1 196,70 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>3 590,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>3 590,00 m<sup>2</sup></b>
zeleň (v celom bloku 3/13):	
na teréne:	<b>787,30 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>787,30 m<sup>2</sup></b>
počet bytov:	<b>0</b>
počet podlaží PP/NP:	<b>0/3</b>
počet parkovacích miest:	<b>35</b>

#### **Posúdenie zmeny dokončenej 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Trnávka**, 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 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).

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný **„Územný plán zóny Trnávka - stred, v znení Zmien a doplnkov 01“** schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 05/2019 (ďalej len „ÚPN Z“).

V uvedenom ÚPN Z sú uvedené pozemky **súčasťou regulovanej územno-funkčnej jednotky (blok) – 3/13. Základná záväzná regulácia predmetného bloku:**

#### **Návrh rozvoja územia**

- stabilizácia nekomerčnej verejnej vybavenosti (sociálnej infraštruktúry) v území,

- rozvoj kultúry v území a nekomerčnej verejnej vybavenosti (sociálnej infraštruktúry) v území,

#### **Návrh regulácie priestorového usporiadania územia**

- základné urbanistické operácie, t.j. základné intervenčné zásahy do regulovanej územno-funkčnej jednotky (bloku)
  - renovácia urbanistickej štruktúry,
  - kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby,
- základný charakter, spôsob a druh zástavby regulovanej územno-funkčnej jednotky (bloku)
  - voľná súrodá zástavba izolovaných objektov a celkov (voľná súrodá zástavba izolovaných solitérov),

#### **Návrh regulácie intenzity využitia územia**

- záväzný maximálny index podlažných plôch na jednotlivých pozemkoch v regulovanej územno-funkčnej jednotke (bloku)
  - 1,40
- záväzný maximálny index zastavaných plôch jednotlivých pozemkov pozemnými stavbami (budovami) v regulovanej územno-funkčnej jednotke (bloku)
  - 0,35
- záväzný minimálny koeficient ozelenenej plochy jednotlivých pozemkov v regulovanej územno-funkčnej jednotke (bloku)
  - 0,20
- záväzná maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb (budov), resp. záväzný maximálny počet úplných nadzemných podlaží pozemných stavieb (budov) v regulovanej územno-funkčnej jednotke (bloku)
  - 4 nadzemné podlažia

#### **Návrh regulácie funkčného využitia územia**

- **prevládajúce funkčné využitie územia – záväzné hlavné funkčné zložky:**
  - budovy pre kultúrno-spoločenskú vybavenosť
    - kultúrne zariadenia,
    - zábavné zariadenia,
    - zariadenia cirkví a ich ostatné zariadenia,
  - budovy pre vybavenosť obchodu, služieb a administratívy
    - zariadenia verejného stravovania,
    - zariadenia polície,
    - kongresové centrá,
  - budovy pre školskú vybavenosť
    - zariadenia a objekty vedy a výskumu,
    - materské školy,
    - základné školy a základné umelecké školy,
    - centrá voľného času,
  - budovy pre zdravotnícku a sociálnu starostlivosť
    - ambulancie a lekárne,
    - stacionárne sociálnych služieb, chránené dielne, chránené bývanie,
    - domovy sociálnych služieb,
    - detské domovy, krízové strediská, zariadenia pestúnskej starostlivosti,
    - denné centrá (bývalé kluby dôchodcov),

#### **Návrh odporučených spôsobov ozelenenia územia**

- verejná a poloverejná líniová zeleň,
- verejná a poloverejná parkovo a sadovnícky upravená zeleň,
- vyhradená areálová zeleň,

#### **Návrh verejného dopravného vybavenia územia**

- rešpektovanie existujúcich miestnych obslužných komunikácií,
- riešenie nárokov statickej dopravy na jednotlivých pozemkoch v území,

### **Návrh verejného technicko-infraštruktúrného vybavenia**

- rešpektovanie existujúcich vedení a trás verejného technického vybavenia územia,

### **Návrh špecifickej regulácie využitia územia**

- doplňujúce (obmedzené) funkčné využitie územia – smerné doplňujúce funkčné zložky (budovy, objekty a zariadenia pre kultúrno-spoločenskú vybavenosť, pre vybavenosť obchodu, služieb a administratívy a budovy pre športovo-rekreačnú vybavenosť) môžu byť v území situované v samostatných prevádzkových objektoch pozemných stavieb (budovách) alebo môžu byť umiestnené v budovách pre kultúrno-spoločenskú vybavenosť a pre vybavenosť obchodu, služieb a administratívy, t.j. vstavané do budov s prevládajúcim funkčným využitím územia,
- formovanie kompozičného uzla – kompozične a prevádzkovo ťažiskového verejného priestoru.

### **Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN Z uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia (regulácia ÚPN):**
  - Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, patria kultúrno spoločenské zariadenia s prídruženými prevádzkami občianskej vybavenosti (verejné stravovanie, školstvo) medzi prevládajúce spôsoby využitia územia dotknutej funkčnej plochy.
- **z hľadiska regulácie intenzity využitia územia (regulácia ÚPN):**
  - Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný – dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú menšie ako ich hodnoty charakterizujúce aktuálny stav budovy (navrhované odstránenie prebytočnej a nekoncepčnej prístavby). Posudzovaná zmena dokončenej stavby svojou mierkou zohľadňuje charakter existujúcej zástavby a rešpektuje založenú uličnú čiaru.
- **z hľadiska záväznej regulácie územno-funkčnej jednotky (blok) – 3/13 (regulácie ÚPN Z):**
  - **z hľadiska regulácie priestorového usporiadania územia:**

Navrhovaná rekonštrukcia zachováva soliterný výraz riešenej budovy. Z hľadiska intervenčných zásahov ide o renováciu, ktorá vráti budove jej pôvodný hmotovo-priestorový rozsah.
  - **z hľadiska regulácie intenzity využitia územia:**

V dotknutej územno-funkčnej jednotke (bloku) sa nachádza len predmetná budova domu kultúry, rozloha tohto bloku je 3 898 m<sup>2</sup>.

    - index podlažných plôch v regulovanej územno-funkčnej jednotke (bloku) dosahuje hodnotu 0,92, ktorá je menšia ako maximálne stanovená v ÚPN Z (1,40);
    - index zastavaných plôch v regulovanej územno-funkčnej jednotke (bloku) dosahuje hodnotu 0,31, ktorá je menšia ako maximálne stanovená v ÚPN Z (0,35);
    - koeficient ozelenenej plochy v regulovanej územno-funkčnej jednotke (bloku) dosahuje hodnotu 0,20, ktorá je rovnaká ako minimálne stanovená v ÚPN Z (0,20);
    - počet nadzemných podlaží sa nemení – stavba má 3 NP, je to menej ako stanovený záväzný maximálny počet úplných nadzemných podlaží pozemných stavieb (budov) v regulovanej územno-funkčnej jednotke/bloku (4 nadzemné podlažia);
  - **z hľadiska záväznej regulácie funkčného využívania územia (regulácie ÚPN Z):**

Kultúrne zariadenia, zábavné zariadenia, zariadenia verejného stravovania a budovy/prevádzky pre školskú vybavenosť patria medzi *prevládajúce funkčné využitie územia – záväzné hlavné funkčné zložky*.
  - **z hľadiska odporučených spôsobov ozelenenia územia:**

Navrhovaná je verejná a poloverejná parkovo a sadovnícky upravená zeleň, resp. vyhradená areálová zeleň.

- **z hľadiska verejného dopravného vybavenia územia:**  
Návrh rekonštrukcie domu kultúry rešpektuje existujúce miestne obslužné komunikácie. Riešenie nárokov statickej dopravy hlavné mesto SR Bratislava akceptuje.
- **z hľadiska verejného technicko-infraštruktúrného vybavenia:**  
Navrhované riešenie rešpektuje existujúce vedenia a trasy verejného technického vybavenia územia.
- **z hľadiska špecifickej regulácie využitia územia:**  
Doplňujúce prevádzky z oblasti verejného stravovania, školstva a kultúry patria medzi prevládajúce funkčné využitie územia – záväzné hlavné funkčné zložky. Lezecká stena ako prevádzka športovo-rekreačnej vybavenosti patrí medzi doplňujúce (obmedzené) funkčné využitie územia – smerné doplňujúce funkčné zložky. Všetky doplňujúce prevádzky sú riešené ako vstavané v rámci budovy domu kultúry.
- Riešené územie posudzovanej stavby je formované ako kompozičný uzol – kompozične a prevádzkovo ťažiskový verejný priestor.

Vo výkrese – **Regulácia funkčno-prevádzkového využívania a hmotovo-priestorového usporiadania v území** sú okrem iného stanovené aj tieto **záväzné regulatívy:**

- navrhnuté pevné stavebné čiary určené uličnou pôdorysnou stopou existujúcich budov,
- navrhnuté stavebné čiary vymedzujúce územie pre zastavanie regulovaného celku budovami – neprekročiteľné uličné hranice zástavby budov.

Navrhovaná rekonštrukcia vráti budove jej pôvodný hmotovo-priestorový rozsah. **Záväzné uličné hranice zástavby budov sú neprekročené.**

**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 a Územného plánu zóny Trnávka - stred, v znení Zmien a doplnkov 01.**

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:**

- Pre parkovanie bicyklov požadujeme vybudovať kryté cyklistické státie pre zamestnancov v bezprostrednej blízkosti vchodu do budovy, s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry, typ stojan obrátené U, ktorý umožňuje zamknutie rámu bicykla v zmysle TP085 s plynulým prízjazdom od prilahlej cesty.

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásom 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, 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 /Koordinačná situácia/

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia/  
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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