



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**MFJ support s.r.o.**

Sliachska 1

831 02 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo

**MAGS OUIIC 46783/2025-**

**130619/Lab**

V Bratislave

**13.03.2025**

**VEC:**

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>Goldbeck s.r.o., Dvojkřížna 9, 821 07 Bratislava,</b> v zastúpení MFJ support s.r.o.
stavba:	<b>GOLDBECK Viacpodlažná administratívna výstavba</b> <b>a parkovací dom</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k. ú. Trnávka
miesto stavby:	<b>Ivanská cesta</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>07.01.2025 – MČ Bratislava - Ružinov</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Zmena stavby pred dokončením</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ateliér Pro-arch, J. Gabčíka 601,</b> <b>013 13 Rajecké Teplice</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Jaroslav Lalík</b> <b>autorizovaný architekt 1176AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05/2025</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..**

Hlavné mesto vydalo dňa 27.08.2020 na pôvodné riešenie stavby „GOLDBECK Viacpodlažná administratívna výstavba a parkovací dom“ súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIIC 48696/20-130510.

Predmetná stavba bola umiestnená územným rozhodnutím č. j. SU/CS 5141/2021/17/ZSO-45 zo dňa 29.11.2021. Toto územné rozhodnutie potvrdil Okresný úrad Bratislava odbor výstavby a bytovej politiky rozhodnutím č. j. OU-BA-OVBP2-2023/46507/CUJ zo dňa 10.01.2023.

Príslušný stavebný úrad, ktorým je Mestská časť Bratislava-Ružinov, predmetnú stavbu (hlavná stavba) povolil rozhodnutím č. j. SU/304/563/2024/VDE-1 zo dňa 08.01.2024.

Aktuálne stavebník požiadaval hlavné mesto SR Bratislava ako dotknutý orgán územného plánovania o záväzné stanovisko k zmene stavby pred dokončením.

**EMAIL**

info@bratislava.sk

**IČO**

00 603 481

**ONLINE**

www.bratislava.sk

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu časti stavby pred dokončením, ktorá sa týka jedného z hlavných stavebných objektov, konkrétne ide o stavebný objekt SO-01 Administratívna budova (ďalej ako „SO-01“). Zmeny sú riešené aj v iných stavebných objektoch v nadväznosti na zmeny SO-01, ide o zmeny rozsahu plôch zelene a spevnených plôch.

Aktuálne navrhovaný SO-01 má obdĺžnikový pôdorys s vybratím hmoty na jednej z dlhších strán, max. rozmery sú 21,03 m x 51,03 m, objekt má navrhnuté 4 nadzemné podlažia a ochrannú stenu pre technológie na streche budovy (opticky pôsobí ako ustúpené podlažie). V objekte sú navrhované priestory prevádzky administratívnej budovy.

Budova je zastrešená plochou strechou, výška atiky nad 4.NP je +15,350 m a najvyšší bod stavby (horná úroveň ochrannej steny technológií) je +17,700 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 132,70 m n.m. Bpv.).

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** V záväznom stanovisku č. č. MAGS OUIK 48696/20-130510 zo dňa 27.08.2020 bol posudzovaný súbor stavieb, hlavné stavebné objekty boli SO-01 Administratívna budova a SO-02 Parkovací dom. Navrhovaných bolo 446 stojísk v parkovacom dome (v zmysle spomenutého stavebného povolenia 448 stojísk) a 40 stojísk na teréne, z celkového počtu stojísk malo 147 stojísk pokrývať nároky administratívnej budovy, ostatné stojiská mali plniť funkciu záchytného parkoviska a miesta pre dlhodobý parking pre letisko.

Parkovací dom nie je predmetom aktuálne posudzovanej dokumentácie. Pre pokrytie časti nárokov statickej dopravy administratívnej budovy sa aktuálne navrhuje 38 parkovacích miest na pozemku stavby na teréne ( $k_d=0,8$ ).

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

celková výmera záujmového územia:	<b>8 699,00 m<sup>2</sup></b>
celková zastavaná plocha:	<b>2 838,00 m<sup>2</sup></b>
celková podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>14 927,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>14 927,00 m<sup>2</sup></b>
<i>SO-01:</i>	
zastavaná plocha:	<b>1 000,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>3 909,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>3 909,00 m<sup>2</sup></b>
<i>SO-02:</i>	
zastavaná plocha:	<b>1 838,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>11 018,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>11 018,00 m<sup>2</sup></b>
zeleň celkovo:	
na teréne:	<b>2 585,00 m<sup>2</sup></b>
celkové spevnené plochy:	<b>2 914,00 m<sup>2</sup></b>
počet bytov - celkovo:	<b>0</b>
počet podlaží PP/NP v SO-01:	<b>0/4</b>
počet podlaží PP/NP v SO-02:	<b>0/6</b>
počet parkovacích miest na teréne pre SO-01:	<b>38</b>
počet parkovacích miest v SO-02:	<b>448</b>

**Posúdenie návrhu zmeny stavby pred dokončením 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Trnávka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

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

**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 vnútorné mesto** - regulačný kód **H**:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	201	OV celomestská a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				<b>zástavba mestského typu</b>	<b>0,35</b>	<b>0,25</b>
				zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,30	0,30

**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, patria zariadenia administratívy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
- Predložený návrh zmeny stavby pred dokončením 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>8 699,00</b> m <sup>2</sup>		
– zastavaná plocha:	<b>2 838,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,326</b>	<b>IZP<sub>MAX</sub> = 0,35</b>
– podlažná plocha (NP):	<b>14 927,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 1,716</b>	<b>IPP<sub>MAX</sub> = 2,1</b>
– započítateľná zeleň: *	<b>2 585,00</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,297</b>	<b>KZ<sub>MIN</sub> = 0,25</b>

(\* - Poznámka: vo výpočte KZ bola ako hodnota započítateľnej zelene použitá hodnota zelene na teréne v celom areáli – uvedená v predloženej dokumentácii)

- Predložený návrh zmeny stavby pred dokončením **dozdržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód H.

– **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- Stavba je dotknutá obvodovou komunikáciou letiska (obslužná cesta funkčnej triedy C1, kategórie MO 12, v záujmovom území prepájajúcu Ivanskú cestu s Cestou na Senec), vrátane dostavby jej križovatky s Ivanskou cestou. Zachováva sa dostatočná rezerva pre vybudovanie uvedenej výhľadovej dopravnej stavby.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná zmena stavby pred dokončením 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 podložia;
  - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podložia 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:**

- V súlade s návrhom a závermi dopravno-kapacitného posúdenia (spracovateľ Ing. V. Mikuš, február 2020), za účelom zvýšenia kapacity priľahlej križovatky Ivanská cesta – prístupová komunikácia – Pharos, požadujeme ku kolaudácii navrhovanej stavby zabezpečiť:
  - navrhovanú zmenu organizácie dopravy v tejto križovatke na vstupe Ivanská cesta (v smere od Letiska M. R. Štefánika), ktorá spočíva v úprave radiaceho priestoru – zmene pruhu pre odbočenie vľavo na združený pruh pre odbočenie vľavo a priamy smer (vonkajší pruh zostáva ako združený pre priamy smer a odbočenie vpravo),
  - spustenie cestnej dopravnej signalizácie v zmysle signálneho plánu navrhnutého v DKP, vrátane doloženia podmienok riadenia aj na dynamicky režim riadenia tejto križovatky.
- V riešení cyklotrasy a chodníka požadujeme zmeniť ich poradie – v kontakte s komunikáciou požadujeme umiestniť cyklotrasu a následne chodník a doplniť kóty ich širok (v prípade cyklotrasy šírku min. 3,0m vrátane jej oddelenia od komunikácie pásom zelene min. šírky 0,5m).

- Nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „GOLDBECK Administratívna výstavba a parkovací dom“ je stavebný objekt SO-22.1 Chodník verejný pozdĺž ulice Ivanská cesta, ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní.
- Nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „GOLDBECK Administratívna výstavba a parkovací dom“ je stavebný objekt SO-22.2 Cyklochodník, ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní.
- Cyklistický chodník požadujeme umiestniť ako verejnú účelovú cestu.
- V rámci cyklistickej dopravy požadujeme doriešiť cyklostojany pre zamestnancov a návštevníkov stavby.
- Vo výpočte statickej dopravy požadujeme použiť hodnotu 1,0 pre súčiniteľ vplyvu del'by prepravnej práce a navrhnuť vyplývajúci počet stojísk na pozemku stavby.
- Krátkodobé stojiská pre návštevy administratívnej budovy požadujeme riešiť ako verejne prístupné.

### **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 /Koordinačná situácia/

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

S pozdravom

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