



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váš list

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 50906/2025-
184187**

Vybavuje / Linka
**Ing. Ľudmila Martančík
+421 903 392 898**

V Bratislave
14.04.2025

VEC:

Stanovisko k investičnému zámeru

stavebník:	ADLIN s.r.o., Pšeničná 10, 821 06 Bratislava, v zastúpení xxxxxxxxxxxxxxxx
stavba:	Konverzia administratívnych priestorov na byty a priestory prechodného ubytovania
pozemky, parc. č., k. ú.:	xx; k. ú. Petržalka
miesto stavby:	Pajštúnska ulica
žiadosť doručená dňa:	11.03.2025
druh podanej dokumentácie:	Architektonická štúdia pre stanovisko k investičnému zámeru
spracovateľ dokumentácie:	Beionde s.r.o., Štefanovičova 20, 811 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Vladimír Sekera autorizovaný architekt 2066AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2025

Genéza:

Dňa 07.03.2025 bola podaná žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len záväzné stanovisko) k stavbe: Konverzia administratívnych priestorov na byty a priestory prechodného ubytovania, v priebehu posudzovania žiadosti bola zaslaná výzva na doplnenie podania, po ktorej žiadateľ požiadal o zmenu žiadosti na žiadosť o stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru. Vzhľadom k okolnosti, že už bola v čase žiadosti o zmenu typu stanoviska doručené vyjadrenie mestskej časti Petržalka je toto vyjadrenie zapracované do tohto stanoviska, tak aby ho mohol žiadateľ zohľadniť pri úprave dokladov a dokumentácie predkladaných k žiadosti o záväzné stanovisko.

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu účelu v užívaní stavby priestoru č. 8, ktorý sa nachádza na 2.NP v rámci existujúceho Polyfunkčného objektu na Pajštúnskej. V súčasnosti je v objekte celkovo 146 nebytových priestorov a 128 bytov. Návrh počíta so zmenou z administratívnych priestorov na bývanie v podobe 7 bytov a 12 nebytových priestorov „apartmánmi“, ktoré majú charakteristické znaky bytov a sú prístupné z rovnakých komunikačných priestorov ako navrhované byty. Zmenou funkcie sa nenavýšuje podlažná ani zastavaná plocha a nevedenie ani k zmene podlažnosti objektu.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: v zmysle predloženého výpočtu nárokov statickej dopravy je pokrytie nárokov statickej dopravy navrhnutých 24 stojísk.

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

riešený priestor:	1 525,38 m ²
počet bytov*:	19
počet potrebných parkovacích miest:	24

* priestory označené ako „apartmány“ majú charakteristické dispozície bytov a zároveň sú prevádzkovo prístupné z rovnakých komunikačných jadier a na rovnakom poschodí ako byty. Tieto ubytovacie jednotky „apartmány“ by neslúžili ako zariadenia krátkodobého ubytovania práve naopak, umožňovali by ubytovanie dlhodobého charakteru, čo by z užívateľského hľadiska znamenalo rovnaký spôsob užívania ako je tomu u bytov. V navrhovanom rozsahu ich započítavame do bytovej funkcie;

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 sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, k.ú. **Petržalka**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- OBYTNÉ ÚZEMIA, **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**, **stabilizované územie**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umývárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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. 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 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 posúdení k Vášmu investičnému zámeru uvádzame:

A. z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia

- **z hľadiska funkčného využitia** viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 patria viacpodlažné bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Navrhovaná zmena využitia funkcie časti bytového domu na 2.NP z administratívnej funkcie ako občianskej vybavenosti na funkciu bývania je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v rámci ÚPN požadovaného podielu funkcie bývania, ktorý musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy dodržaný. Požiadavka na základnú občiansku vybavenosť je naplnená v parteri, kde je viacero prevádzok pokrývajúcich túto požiadavku.
- **upozorňujeme**, že do ďalšieho stupňa je potrebné priestory označené ako „apartmány“ resp. „priestory na prechodné ubytovanie“, ktoré majú charakteristické dispozície bytov, sú prevádzkovo prístupné z rovnakých komunikačných jadier a na rovnakom poschodí ako byty, zdefinovať z akého dôvodu sú takýmito priestormi. Podľa typu priestorov je potrebné primerane aplikovať príslušné zákony, normy, označenie a delenie priestorov. Aktuálne navrhnuté ubytovacie jednotky „apartmány“ by neslúžili ako zariadenia krátkodobého ubytovania práve naopak, umožňovali by svojim dispozičným a prevádzkovým riešením ubytovanie dlhodobého charakteru, čo by z užívateľského hľadiska znamenalo rovnaký spôsob užívania ako je tomu u bytov. V takto navrhovanom rozsahu ich započítavame do bytovej funkcie;
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** zmena funkcie priestorov nemá navrhovaná stavba v zmysle metodiky ÚPN vplyv na územným plánom regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP a KZ).

B. z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

po oboznámení sa s Vašou žiadosťou a priloženou dokumentáciou sa **nestotožňujeme** s predloženým návrhom riešenia statickej dopravy. Z výpočtu nárokov statickej dopravy a umiestnenia parkovacích miest je zrejmé, že časť dlhodobých parkovacích miest je umiestňovaná na existujúcich verejných parkovacích miestach vo vlastníctve hlavného mesta (v správe MČ Petržalka). Žiadame Vás, aby ste doplnili v zmysle uvedeného nasledovné:

- dlhodobé parkovacie miesta môžu byť vykázané len na parkovacích miestach vo vlastníctve žiadateľa. Na verejných parkovacích miestach môžu byť vykázané len návštevnícke parkovacie miesta (v tomto prípade bude nutné doložiť do PD súhlas správcu MČ Petržalka);
- situačne žiadame v dopravnom výkrese vyznačiť, ktoré parkovacie miesta pre novonavrhované byty sú dlhodobé a ktoré sú krátkodobé – návštevnícke.

C. z vyjadrenia MČ Petržalka č. 6012/2025/RÚRaGIS/11575 zo dňa 21.03.2025, ktoré bolo zaslané v rámci posudzovania žiadosti o záväzné stanovisko uvádzame:

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia navrhovaný investičný zámer zmenou súčasnej funkcie nemení funkčné využitie územia;
- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia navrhovaná zmena nemá žiadny vplyv na územný plán regulované prvky intenzity využitia územia (IZP, IPP, a KZ.). Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na **zvýšenie kvality prostredia** (nielen zvýšenia kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality).
- z hľadiska dopravného vybavenia územia konštatujeme, že sa zmenou funkcie zmenia nároky statickej dopravy preto je potrebný prepočet statickej dopravy v zmysle článku 16.3.10 platnej verzie STN 73 6110:2024, kde je uvedené „*Akákoľvek nadstavba, dostavba, prístavba objektu pri zmene jeho úžitkovej plochy alebo zmena užívania objektu či časti tohto objektu vyžaduje spracovanie nového výpočtu statickej dopravy pre celý objekt, či priemyselný areál v súlade s touto STN. Výpočtom určené nároky na statickú dopravu musia byť zabezpečené na spevnených plochách vo vlastníctve investora*“.

Na základe predloženého prepočtu nárokov statickej dopravy je potrebných 24 parkovacích miest. Vo vlastníctve investora je 12 parkovacích miest, situovaných v objekte na 1.NP a 1.PP. Ostatné investor deklaruje na jestvujúcich miestach na parkovisku Pajštúnska, ktoré je zahrnuté v Petržalskom parkovacom systéme.

Mestská časť Bratislava-Petržalka konštatuje, že navrhovaná stavba nie je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Mestská časť Bratislava-Petržalka podľa § 40c ods. 4 písm. d) a e) v nadväznosti na § 5 písm. p) zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní a podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení miestneho úradu v zmysle § 7a ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem **nesúhlasí s predložením návrhom stavby**, s odôvodnením:

- Investor nemôže deklarovať parkovanie na jestvujúcich miestach na parkovisku Pajštúnska, ktoré je zahrnuté v Petržalskom parkovacom systéme (ďalej len „PPS“). Toto by bolo možné len v prípade zmluvy o prenájme, ktorú však mestská časť z dôvodu regulácie parkovania PPS neposkytuje. Perspektívne bude táto lokalita v horizonte 3 rokov súčasťou mestskej regulácie parkovania PAAS, kde platia rovnaké princípy.
- V zmysle článku 16.3.10 platnej verzie STN 73 6110:2024 platí že „*Akákoľvek nadstavba, dostavba, prístavba objektu pri zmene jeho úžitkovej plochy alebo zmena užívania objektu či časti tohto objektu vyžaduje spracovanie nového výpočtu statickej dopravy pre celý objekt, či priemyselný areál v súlade s touto STN. Výpočtom určené nároky na statickú dopravu musia byť zabezpečené na spevnených plochách vo vlastníctve investora*“.

Navrhovaný investičný zámer „Konverzia administratívnych priestorov na byty a „priestory prechodného ubytovania“ považujeme z hľadiska jeho navrhovaného funkčného využitia v predmetnom území za prípustný pri naplnení požiadaviek uvedených v tomto stanovisku. Z hľadiska dopravného je potrebné investičný zámer upraviť a preriešiť tak, aby boli

splnené a rešpektované všetky pripomienky a požiadavky obsiahnuté v tomto stanovisku uvedené pri jednotlivých bodoch vyhodnotenia.

Iné požiadavky, upozornenia, ktoré je potrebné zohľadniť pre ďalší stupeň projektovej dokumentácie:

Pri prepracovaní dokumentácie, resp. pri spracovávaní ďalšieho stupňa dokumentácie, žiadame postupovať v zmysle platnej legislatívy a v rámci vyhodnocovania súladu zámeru so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou dodržať postupy v zmysle metodiky a zohľadniť všetky pripomienky a požiadavky, uvedené v tomto stanovisku.

Informujeme Vás:

- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08, rovnako aj ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese: <https://www.bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplánovacie-dokumenty>.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do spomenutých zverejnených dokumentov;

Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 11/2023, ktorým sa mení a dopĺňa VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení VZN č. 12/2008, VZN č. 17/2011, VZN č. 5/2014, VZN č. 10/2014, VZN č. 7/2020 a VZN č. 14/2021 je zverejnené na adrese: https://cdn-api.bratislava.sk/strapi-homepage/upload/Za_D08_VZN_vr_s_prilohami_textova_cast_8be4d0e9fc.pdf.

- Postup na vybavenie žiadosti o vydanie stanoviska k investičnému zámeru alebo vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy spolu s požiadavkami na potrebný obsah predloženej dokumentácie potrebnej k riadnemu a úplnému posúdeniu predmetu veci je zverejnený na adrese: <https://www.bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/usmernovanie-vystavby>.

Upozornenie:

Stanovisko k investičnému zámeru nenahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy a nie je možné ho použiť v rámci správnych konaní na príslušných správnych orgánoch; je výlučne podkladom pre ďalší stupeň projektovej prípravy.

Zároveň upozorňujeme na skutočnosť, že toto stanovisko k investičnému zámeru nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako vlastníka pozemkov a nehnuteľností, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným pozemkom a nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta. Zároveň nezaručuje ani predpoklad na majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov vo vlastníctve iných subjektov.

Projektovú dokumentáciu (1 x sme si ponechali).

Co: 1 x projektová dokumentácia
MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát ODI, OUIK - archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor