



**SU living s.r.o.
Štefánikova 9
949 01 Nitra**

Váš list
zo dňa **04. 11. 2021**

Naše poradové číslo
**MAGS POD
45381/2021-518398
41959/2022**

Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Simonidesová
+421 2 5935 6514**

V Bratislave
20. 01. 2022

VEC: Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	SU living s.r.o., Štefánikova 9, 949 01 Nitra
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt, Slávičie údolie parc. č. 2280/2, 2280/3, 2280/4, xxxxxx, xxxxxx, 2280/12, 2285/5, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	04.11.2021, doplnená 08.11.2021, 02.12.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch Juraj Hantabal autorizovaný architekt 1288AA Ing. arch Michaela Hantabalová autorizovaný architekt 1336AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2021 (výkresy: 13.09.2021, 20.10.2021, 20.11.2021, 29.11.2021)

Žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti je podaná prostredníctvom portálu elektronických služieb mesta Bratislava. K predloženej žiadosti o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej ako „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare) v rámci konania o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením považujeme za dôležité, najmä kvôli prehľadnosti, uviesť chronologickú následnosť povoľovacieho procesu a písomností, ktorými sa hlavné mesto doposiaľ vyjadrovalo k vývoju predmetnej stavby, resp. jej zmeny až po súčasný stav (v celom procese zmenila stavba viacerých stavebníkov):

- K stavbe s názvom: „Rekonštrukcia a dostavba predajne potravín 055 Slávičie údolie“ bolo pre stavebníka HOZA s.r.o., Bratislava dňa 15.04.1998 vydané územné rozhodnutie (právoplatné 05.05.1998) a následne dňa 29.06.1998 aj stavebné povolenie (právoplatné 07.08.1998)



poznámka: JZ smerom je umiestnený bytový dom na Ľubinskej ulici, ktorý má s riešeným polyfunkčným objektom spoločný základ (podmienka UR) a takto boli obidva objekty aj budované.

- Po vybudovaní suterénu a prízemnia bolo dňa 05.03.1999 vydané povolenie na predčasné užívanie predajne potravín do 30.09.1999.
- Dňa 13.09.1999 podal okresný prokurátor voči stavebnému povoleniu protest z dôvodu procesného pochybenia a Okresný úrad Bratislava I – odbor životného prostredia protestu vyhovel a stavebné povolenie zo dňa 29.06.1998 zrušil.
- V roku 2005 došlo k dohode dvoch partnerov – pôvodného investora Machnáč, a.s., Bratislava a II&SH, a.s., Bratislava o dobudovaní uvedeného objektu. Pre stavebníka II&SH, Bratislava a.s., bolo **dňa 22.12.2005 vydané dodatočné stavebné povolenie na zmenu stavby polyfunkčného objektu č. SU-2005/89029, 121643-G/167-So, právoplatné 22.02.2006 (ďalej ako dodatočné stavebné povolenie/DSP).**

Zmena stavby bola povolená v rozsahu: objekt s jedným podzemným podlažím a štyrmi nadzemnými podlažiami (1. PP - parkovanie pre 14 áut, 1. NP - potraviny, espresso, 2. NP kancelárie, byty, 3. NP a 4. NP - byty - spolu 11 bytov v objekte), zastavaná plocha objektom - 652,0 m².

- V roku 2006 si dala spoločnosť II&SH, a.s., vypracovať novú projektovú dokumentáciu, ku ktorej nebolo vydané stavebné povolenie a stavba bola zrealizovaná do štádia hrubej stavby nad rámec povoleného stavu.
- **Dňa 21.09.2007 vydalo hlavné mesto nesúhlasné záväzné stanovisko k dodatočnému povoleniu zmeny stavby pred dokončením:** „Polyfunkčný objekt, Slávičie údolie, Bratislava“ pre rozpor s platnou územnoplánovacou dokumentáciou pre žiadateľa: ARCHITEKTURATELIER, Norbert Škultéty, Bratislava (projektová dokumentácia: Ing. Norbert Škultéty, 07/2006).

Objekt mal zrealizované 1 podzemné podlažie a 6 nadzemných podlaží (1. PP – parkovanie, 1. NP – obchodné prevádzky, 2. NP – kancelárie, 3. NP – 6. NP – byty), zastrešený bol kombináciou pultovej a plochej strechy.

- Dňa 08.10.2012 vydalo hlavné mesto pod č. MAGS ORM 51137/12-387724 stanovisko k námietkam stavebníka uplatneným prostredníctvom splnomocneného zástupcu a projektanta Ing. Norberta Škultétyho pre Mestskú časť Bratislava – Staré Mesto proti obsahu záväzného stanoviska č. MAGS ORM 17687/2007–410000 zo dňa 21.09.2007, vydaného k dodatočnému povoleniu zmeny stavby.
- Dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením nebolo vydané.
- **Dňa 25.11.2013 bolo k dodatočnému povoleniu zmeny stavby pred dokončením: „Polyfunkčný objekt, Slávičie údolie, pozemky parc. č. 2280/2,3,4,5,11,12, Bratislava“ vydané nesúhlasné záväzné stanovisko č. MAGS ORM 57545/13–362415** pre žiadateľa: Ing. Július Olšiak, CSc. – Ekosoftcentrum, Bratislava (projektová dokumentácia: Ing. Július Olšiak, CSc, dátum spracovania: 01/2013, 02/2013, 09/2003). V záväznom stanovisku bolo uvedené, že ÚPN – Z v danom sektore obmedzuje stavebnú činnosť iba na údržbu jestvujúcich objektov a nestanovuje ostatné záväzné regulatívy (IZP, IPP, podlažnosť). Z uvedeného dôvodu je rozsah zrealizovaných zmien možné vyhodnotiť iba k dodatočnému stavebnému povoleniu zo dňa 22.12.2005.

Zmena stavby zrealizovaná do štádia hrubej stavby rozsahom svojich zmien výrazne a hrubo porušuje citované dodatočné stavebné povolenie (zvyšuje počet



podlaží zo štyroch na šesť nadzemných podlaží, zvyšuje počet bytov z 11 na 21 bytových jednotiek...).

Odôvodnenie nesúhlasu:

“S predloženým návrhom na dokončenie predmetnej zmeny stavby v rozsahu projektovej dokumentácie nie je možné súhlasiť, nakoľko tento nerieši návrh úpravy rozostavanej stavby a jeho zosúladenie s právoplatným dodatočným stavebným povolením, uvažuje iba s vnútornými dispozičnými úpravami”.

Objekt tak svojou hmotou a výškou pôsobí rušivo v prostredí, v ktorom podľa platnej územnoplánovacej dokumentácie na zonálnej úrovni, nie je možné s jeho výstavbou vôbec uvažovať”.

Rovnako nie je možné súhlasiť s riešením pokrytia nárokov statickej dopravy, ktoré vyplývajú z nadmerného nárastu počtu bytov, na príľahlých pozemkoch.

- V priebehu rokov 2014 - 2016 bolo viackrát požiadané o záväzné stanovisko. Žiadosti boli predkladané žiadateľom a zároveň projektantom stavby Ing. arch. Jaroslavom Lalíkom. Ku všetkým podaniam boli vydané písomnosti (vrátenia podaní) zo dňa 13.03.2014, 04.07.2014, 27.10.2015 a 26.09.2016. Tri posledné písomnosti poukazovali na výrazné nedostatky predloženej projektovej dokumentácie, ktorú hlavné mesto považovalo za veľmi zmätočnú a nezrozumiteľnú. V písomnostiach zo dňa 27.10.2015 a 26.09.2016 boli presne vyšpecifikované všetky náležitosti, ktoré má projektová dokumentácia v textovej aj grafickej časti obsahovať.
- Od roku 2006 až do roku 2017 prebiehali súbežne konania – dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením z iniciatívy stavebníka a zároveň konanie o odstránení nepovolených častí stavby z podnetu susednej stavby: Spoločenstva vlastníkov bytových a nebytových priestorov, Ľubinská ulica. Dňa 27.2.2017 bolo vydané Rozhodnutie – nariadenie o odstránení nepovolených častí stavby č. 2174/9363/2017/STA/Gal-K/23, ktoré dňa 10.4.2017 Okresný úrad Bratislava rozhodnutím č. OU-BA-OVBP2-2017/078034/ZAD zrušil.
- **K žiadosti o záväzné stanovisko zo dňa 03.06.2019 bola dňa 11.06.2019 vydaná odpoveď na žiadosť pod č. MAGS OUIK 46880/19-357054.** Žiadateľ bol opätovne informovaný, že *nakoľko je objekt zrealizovaný nad rámec povoleného stavu a ÚPN – Z považuje daný sektor za stavebne stabilizovaný, nie je možné akceptovať žiadne iné riešenie ako zosúladenie stavu s vydaným právoplatným dodatočným stavebným povolením. **Projektová dokumentácia musí teda obsahovať návrh opatrení na zosúladenie zrealizovaného a právneho stavu, čo reálne znamená odbúranie častí objektu tak, aby jeho podlažnosť zodpovedala povolenému stavu, t. j. max. 4 nadzemné podlažia a podkrovia, resp. ustúpené podlažie.** Pri akomkoľvek inom riešení, nemôže hlavné mesto vydať záväzné stanovisko v rámci konania o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením, v ktorom by konštatovalo akceptovateľnosť predloženého riešenia.*
- Dňa 03.03.2021 bola Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy vydaná pre žiadateľa AKMB, s.r.o, Advokátska kancelária, Nitra „Odpoveď o poskytnutí informácie o možnom priestorovom a funkčnom využití nehnuteľností“ (týkajúcich sa predmetnej rozostavanej stavby na pozemkoch parc. č. 2280/2,3,11,12 a príľahlých pozemkov parc. č. 2280/2,3,12 a 2285/5) pod č. MAGS OUIK 46713/21-79287. V závere písomnosti bolo uvedené, že **rozsah zrealizovaných zmien na predmetnej rozostavanej stavbe je možné, s ohľadom na všetky**



uvedené skutočnosti, posudzovať iba vo vzťahu k dodatočnému stavebnému povoleniu zo dňa 22.12.2005.

Spoločnosť SU living, s.r.o , Štefánikova 9, 949 01 Nitra ako nadobúdateľ nehnuteľností – nový vlastník rozostavanej stavby a pozemkov, ku ktorým sa vzťahuje vydané dodatočné stavebné povolenie zo dňa 22.12.2005 má záujem dokončiť stavbu: „Polyfunkčný objekt Slávičie údolie“. Predložená projektová dokumentácia rieši zosúladenie rozostavanej stavby s dodatočným stavebným povolením z roku 2005 - dodržanie podlažnosti v zmysle listu hlavného mesta zo dňa 11.06.2019 a vyriešenie právneho stavu Zmluvou o zriadení vecného bremena s vlastníkmi bytových a nebytových priestorov: Spoločenstvo Ľubinská zo dňa 22.05.2021.

Hlavné mesto SR Bratislava, ako príslušný dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov je podľa § 140b ods. 3 cit. zákona 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. Ak dotknutý orgán vydá neskoršie záväzné stanovisko, uvedie v ňom, či jeho predchádzajúce záväzné stanovisko sa neskorším záväzným stanoviskom potvrdzuje, dopĺňa, mení alebo nahrádza s uvedením dôvodov podľa zákona.

Predmetom predloženej projektovej dokumentácie sú stavebné úpravy dlhodobu rozostavanej a chátrajúcej polyfunkčnej stavby za účelom jej zosúladenia s objemovými parametrami podľa dodatočného stavebného povolenia zo dňa 22.12.2005. Navrhované stavebné úpravy znamenajú vo vzťahu k posudzovanej stavbe: „Polyfunkčný objekt, Slávičie údolie, pozemky parc. č. 2280/2,3,4,5,11,12, Bratislava“, ku ktorej bolo dňa 25.11.2013 vydané nesúhlasné záväzné stanovisko č. MAGS ORM 57545/13–362415, novú skutočnosť. Hlavné mesto pristúpilo k opätovnému posúdeniu predloženého zámeru a k vydaniu nového záväzného stanoviska, nakoľko došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých ako dotknutý orgán vychádzal pri vydaní pôvodného záväzného stanoviska.

Predložená projektová dokumentácia rieši zosúladenie zrealizovaného a právneho stavu jestvujúceho rozostavaného polyfunkčného objektu, ktorý bol do štádia hrubej stavby zrealizovaný nad rámec dodatočného stavebného povolenia - zníženie podlažnosti objektu, zníženie zastavanej plochy objektom, maximalizácia plôch zelene, pokrytie nárokov statickej dopravy v rámci objektu.

Oproti pôvodnému riešeniu prišlo k zväčšeniu záujmového územia, do ktorého je započítaný novonadobudnutý pozemok investora parc. č. 2285/5 a pozemky parc. č. xxxxxx a xxxxxx (na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena).

Objekt je umiestnený v svahovitom pozemku na ulici Slávičie údolie, ktorá ho ohraničuje zo SV strany. Z JV strany je ohraničený Vrchnou ulicou, z JZ strany jestvujúcim bytovým domom a zo SZ strany pozemkom vo vlastníctve hlavného mesta.



Tri zásadné fázy úpravy existujúceho objektu zdokumentované v predloženom riešení:

- očistenie jestvujúcej stavby od nefunkčných častí, t. j. asanácia častí postavených nad rámec dodatočného stavebného povolenia a staticky neurčitých častí stavby, ktorými sú balkóny, pavlače a rizality vystupujúce z objektu;
- doplnenie balkónov pre bytové jednotky riešené ľahkou oceľovou konštrukciou s drevenými podlahami;
- vytvorenie nového obvodového plášťa.

Objekt má po stavebných úpravách, zahrňajúcich asanovanie časti objektu, jedno podzemné podlažie a päť nadzemných podlaží. Od 2. NP je hmota pôdorysne zredukovaná zo strany susedného bytového domu na Ľubinskej ulici, 5. NP je riešené ako ustúpené.

Na 1. PP je garáž (14 parkovacích miest) s novovybudovaným bočným vjazdom rampou z príľahlej komunikácie Slávičie údolie, skladové priestory a v severnej časti sú navrhnuté priestory pre občiansku vybavenosť (obchod) s priamym prístupom z chodníka ulice Slávičie údolie. Na väčšej ploche 1. NP je, z dôvodu zvýšených nárokov vyplývajúcich zo zmenených normatívnych požiadaviek pre bytovú funkciu, vytvorená garáž (16 parkovacích miest) s priamym vjazdom z ulice Slávičie údolie na SV strane parcely, priestory určené pre občiansku vybavenosť (obchod), skladové a technické priestory, odpadové hospodárstvo, priestor na stojany pre bicykle. Na 2. NP sú 2 priestory pre občiansku vybavenosť (administratívne priestory) a 2 x 3-izbový byt (jeden priamo prístupný z Vrchnej ulice). Na 3. NP a 4. NP sú 2, 3 a 4-izbové byty (spolu 9 bytov). Každý byt na 2. NP – 4. NP má balkón alebo lodžiu. Na 5. NP sa nachádzajú 2 x 4-izbové byty s dvoma terasami a extenzívnou strešnou zeleňou. Bytové jednotky (spolu 13) sú navrhnuté okolo dvoch komunikačných jadier s výťahom.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 4. NP je +13,10 m a nad 5. NP +16,00 m. Pozdĺž ulíc Vrchná a Slávičie údolie sú navrhnuté plochy zelene na rastlom teréne. Na novovzniknutých terasách 2. NP (prislúchajúcich priestorom občianskej vybavenosti orientovaným do dvora) a 5. NP je uvažované s výsadbou extenzívnej zelene. Strecha nad ustúpeným 5. NP je navrhnutá ako zelená extenzívna.

Úroveň ± 0,000 = 239,23 m n.m. Bpv.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; porovnávané sú s údajmi z dodatočného stavebného povolenia/DSP):

- | | |
|---------------------------------------|---|
| - výmera záujmového územia: | 892,00 m² (DSP: 679,00 m ²) |
| - bilančné územie (podľa ÚPN – Z): | 827,00 m² |
| - zastavaná plocha: | 635,00 m² (DSP: 652,00 m ²) |
| - podlažná plocha celková | 3 104,27 m² (DSP: 3 228,30 m ²) |
| o podlažná plocha bytovej funkcie: | 2 422,87 m² |
| o podlažná plocha nebytovej funkcie: | 681,40 m² |
| - podiel podlažnej plochy bytov a OV: | 78:22 (DSP: 66:34) |
| - zeleň: | |
| o na rastlom teréne: | 113,00 m² (DSP: 0 m ²) |
| - počet bytov: | 13 (DSP: 11) |
| - počet podlaží PP/NP: | 1/4 + (DSP: 1/4 + nevyužitie podkrovia) |
| - počet parkovacích miest: | 30 (DSP: 14) |
| - max. výška objektu (atika 5. NP): | +16,00 m (DSP: +16,00 hrebeň strechy) |



Dopravne je objekt napojený na ulicu Slávičie údolie dvoma vjazdami (rampou na 1. PP a priamym vjazdom na 1. NP). Podľa výpočtu statickej dopravy je spolu potrebných 30 parkovacích miest (PM). V objekte je navrhnutých 30 PM, z toho na 1. PP 14 PM a na 1. NP 16 PM (3 PM budú vyhradené pre ŤZP).

Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140 a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140 a ods. 3 a ods. 4 § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie čiastočne zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením (vrátane predložených stavebných úprav) vo vzťahu k Územnému plánu zóny Machnáč, zmeny a doplnky 2002 (ÚPN – Z), schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva č. 111/2003 zo dňa 26.06.2003. Záväzná časť je vyhlásená Všeobecným záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 2/2003 zo dňa 26.06.2003 s účinnosťou od 01.08.2003.

Pozemky parc. č. 2280/2, 2280/3, 2280/4, xxxxxx, xxxxxx, 2280/12, 2285/5, na ktorých je umiestnený čiastočne zrealizovaný polyfunkčný objekt, patria v uvedenej dokumentácii do **sektoru č. 1 - 10/4.**

SEKTOR č. 1 - 10/4

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu,
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** bytový dom – súčasný stav
- **neprípustný spôsob zástavby:** provízorne a dočasné stavby, združovanie sekcií bytových domov, nepriehľadné oplotenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba
- **výmera stavebnej parcely:** minimálna ani maximálna sa nestanovuje, v sektore je stabilizovaná zástavba
- **index zastavanej plochy:** 0,30 súčasný stav
- **index prírodnej plochy:** 0,40 súčasný stav
- **podlažnosť:** nestanovuje sa, stabilizovaná zástavba
- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra:** v území držať rezervu 15x15 m pre umiestnenie meniarne trakčného vedenia trolejbusovej dopravy prístupnej z Ľubinskej ulice. Tichá ul. je funkčnej triedy C2 kategórie MO8/40.

V sektore č. 1 - 10/4 nie je povolená novostavba objektu, stavebná činnosť je obmedzená iba na údržbu jestvujúcich objektov. Ostatné záväzné regulatívy (IZP, IPP, podlažnosť...) potvrdzujú súčasný stav objektov v území. Na základe vyššie uvedených skutočností a všetkých predchádzajúcich písomností hlavného mesta, sú zrealizované zmeny na objekte, vrátane návrhu stavebných úprav, posudzované s ohľadom na vydané dodatočné stavebné povolenie zo dňa 22.12.2005.



Rozsah navrhnutých zmien a úprav:

- redukcia zastavanej plochy objektom a zníženie indexu zastavaných plôch z 0,96 na 0,77,
- redukcia množstva podlažných plôch,
- vytvorenie plôch zelene na rastlom teréne a nárast indexu prírodnej plochy z 0 na 0,14,
- zachovanie max. výšky objektu +16,00 m,
- dodržanie stanovenej podlažnosti objektu,
- zachovanie polyfunkcie objektu (2 byty navyše boli vytvorené v rámci ustúpeného podlažia, ktoré bolo odsúhlasené v predchádzajúcich písomnostiach hlavného mesta ako ekvivalent pôvodného nevyužitého podkrovia objektu),
- nárast počtu parkovacích miest v rámci objektu z dôvodu zvýšených normatívnych požiadaviek pre bytovú funkciu.

V súčasnosti rozostavaná a chátrajúca stavba so zložitou minulosťou, ktorá bola začatá ešte v roku 1998, pôsobí dlhodobo „nevľúdne“ v tomto stabilizovanom obytnom území lukratívnej časti Bratislavy. Žiadateľ a zároveň nový vlastník dotknutých pozemkov a rozostavanej stavby, v záujme dosiahnutia dodatočného stavebného povolenia zmeny stavby pred dokončením, navrhol stavebné úpravy na objekte, ktoré by viedli k odstráneniu nevyhovujúceho stavu na dotknutých pozemkoch, nielen pre neho ako vlastníka a stavebníka, ale aj pre celú lokalitu Slávičieho údolia.

Navrhovanými zmenami na objekte, ktoré rešpektujú pôvodné objemové parametre schválené v dodatočnom stavebnom povolení z roku 2005, a ktoré sú doplnené novým architektonickým stvárnením objektu sa skvalitní nielen prostredie samotného pozemku, ale aj jeho širšieho okolia. Doriešenie tejto problematiky považuje hlavné mesto z urbanistického hľadiska, ako aj z hľadiska celkového pôsobenia stavby v danom území za mimoriadne žiaduce. Na základe vyššie uvedených skutočností, konštatuje prípustnosť predloženého návrhu v území a súhlasí s vydaním dodatočného povolenia zmeny stavby pred dokončením.

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

s dodatočným povolením zmeny stavby pred dokončením:	Polyfunkčný objekt, Slávičie údolie parc. č. 2280/2, 2280/3, 2280/4, xxxxxx, xxxxxxxx, 2280/12, 2285/5, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	2280/2, 2280/3, 2280/4, xxxxxx, xxxxxxxx, 2280/12, 2285/5
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna Machnáč, sektor č. 1-10/4
miesto stavby:	ulica Slávičie údolie, Vrchná ulica, Bratislava



Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sa uplatňujú na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, tieto **podmienky**:

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- 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.

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- predložený návrh dodatočnej zmeny stavby pred dokončením považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na vydané dodatočné stavebné povolenie a stanovenú reguláciu v ÚPN - Z) za max. prípustný v predmetnom stabilizovanom území;
- ku kolaudácii stavby bude preukázané, že:
 - bytová funkcia bude riešená v rozsahu predloženého návrhu, t. j. max. 13 bytových jednotiek,
 - funkcia obchodu bude zachovaná (ÚPN – Z: Zariadenia občianskej vybavenosti - súčasný stav: OV č. 20 Potraviny, mäso, sektor č. 1 - 10/4),
 - na pozemku bude zrealizovaná zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie – podľa výkresu Situácia – plochy zelene, M 1:250.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- normovú potrebu odstavných stojísk a parkovacích miest rozdeliť na dlhodobé a krátkodobé parkovacie miesta podľa funkcií - vzhľadom na funkcie v objekte musia byť krátkodobé parkovacie miesta verejne prístupné, čo je potrebné preukázať pri kolaudácii stavby;
- riešiť "elektromobilitu", t. j. nabíjacie stanice pre elektromobily, vrátane infraštruktúry;
- opatrenia pre cyklistov realizovať v súlade s TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry;
- v podzemných garážach vybudovať bezpečné státie pre parkovanie bicyklov s kapacitou navrhnutou v zmysle TP 085 s navádzaním od všetkých plánovaných a existujúcich okolitých cyklotrás pre zamestnancov a obyvateľov;
- zachovať niveletu chodníka pri vjazde do garáže, resp. na pozemok;
- pred kolaudáciou predmetnej stavby zrekonštruovať príľahlý chodník, ktorý bude následne odovzdaný, za vopred dohodnutých podmienok, do vlastníctva hlavného mesta.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020).



z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu; z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
 - v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

UPOZORNENIE:

Navrhované riešenie uvažuje s vjazdami do garáží cez pozemky parc. č. 2280/6 a 2285/6 vo vlastníctve hlavného mesta. V rámci konania vedeného na príslušnom stavebnom úrade je potrebné mať vysporiadaný vzťah k predmetným pozemkom (aktuálne v procese riešenia medzi investorom a hlavným mestom).

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.



Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto SR 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.3 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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 57545/13–362415 zo dňa 25.11.2013, ktorého platnosť sa týmto ruší.

Príloha: 1 x potvrdené: Situácia, návrh stavebných úprav, M 1:250 (20.10.2021); Situácia, plochy zelene, M 1:250 (20.10.2021); Situácia organizácie dopravy M 1:250 (20.10.2021); Pôdorys 1PP, návrh stavebných úprav, M 1:150 (20.10.2021); Pôdorys 1NP, návrh stavebných úprav, M 1:150 (20.10.2021); Pôdorys 2NP, návrh stavebných úprav, M 1:150 (20.10.2021); Pôdorys 4NP, návrh stavebných úprav, M 1:150 (20.10.2021); Pôdorys 5NP, návrh stavebných úprav, M 1:150 (29.11.2021); Pozdĺžny rez 1-1, M 1:150 (20.10.2021); Priečny rez 2-2, M 1:150 (20.10.2021); Pohľad SV, návrh stavebných úprav, M 1:200 (29.11.2021).

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: Situácia, návrh stavebných úprav, M 1:250 (20.10.2021); Situácia, plochy zelene, M 1:250 (20.10.2021); Situácia organizácie dopravy M 1:250 (20.10.2021); Pôdorys 1PP, návrh stavebných úprav, M 1:150 (20.10.2021); Pôdorys 1NP, návrh stavebných úprav, M 1:150 (20.10.2021); Pôdorys 2NP, návrh stavebných úprav, M 1:150 (20.10.2021); Pôdorys 4NP, návrh stavebných úprav, M 1:150 (20.10.2021); Pôdorys 5NP, návrh stavebných úprav, M 1:150 (29.11.2021); Pozdĺžny rez 1-1, M 1:150 (20.10.2021); Priečny rez 2-2, M 1:150 (20.10.2021); Pohľad SV, návrh stavebných úprav, M 1:200 (29.11.2021).

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
Primátor