



Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 25.07.2022 – zredukovaná bola celková nadzemná podlažná plocha objektu zo 4 NP na 3 NP a funkcia bola upravená na nebytovú funkciu - architektonické a umelecké ateliéry.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu polyfunkčného objektu s ateliérmi navrhnutého na pozemku, kde sa v súčasnosti nachádza rodinný dom. Riešený pozemok je situovaný v okrajovej polohe funkčnej plochy a na severnej strany hraničí s vinohradom. Vstup a vjazd na pozemok je zo západnej strany z ulice Na pažití. Objekt je navrhovaný s jedným podzemným a tromi nadzemnými podlažiami. Pôdorys objektu je obdĺžnikového tvaru s rozmermi 8,40 x 15,85 m, zastrešený rovnou pochôdznou zelenou strechou s výškou atiky +10,45 m (187,12 m.n.m.), madlo zábradlia na pochôdznej streche prevyšuje atiku a dosahuje výšku +11,25 m.

Funkčná náplň objektu : na úrovni 1.PP sa nachádza otvorené parkovanie pre 5 osobných áut, technické a skladové priestory. Na úrovni 1. – 3. NP sú navrhnuté 3 identické podlažia slúžiace ako ateliéry - pri vstupe z exteriérového dvojramenného schodiska s medzipodestou je vstupná predsieň s výťahom, z ktorej sa vstupuje do otvoreného priestoru ateliéru. Návrh uvažuje s výstavbou nebytového priestoru ako holopriestoru v štandarde tzv. Shell and Core. Samotné dispozičné riešenie tzv. Fit-out je dodávkou jednotlivých užívateľov. Súčasťou projektovej dokumentácie sú možné varianty dispozičného riešenia jednotlivých ateliérov. Vertikálne sú jednotlivé podlažia prepojené výťahom a exteriérovým schodiskom.

Verejné inžinierske siete - sú vedené v rámci komunikácie pred pozemkom, na pozemku budú vybudované nové prípojky inžinierskych sietí. Polyfunkčný objekt je odkanalizovaný delenou kanalizáciou. Dažďové vody zo spevnených plôch strechy budú odvedené do akumuláčnej nádrže s objemom 12 m<sup>3</sup>, odkiaľ bude prebytočná voda odvádzaná do vsakovacej šachty. Pri výpočte potrebného objemu akumuláčnej nádrže bola použitá aktuálna intenzita 50-ročnej návrhovej zrážky v trvaní 120 min. Vykurovanie rodinného domu bude zabezpečené tepelným čerpadlom.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; porovnávané sú s architektonickou štúdiou, ku ktorej bolo dňa 25.07.2022 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru č. MAGS POD 45204/21-420217/ AŠ):

- výmera záujmového územia:	<b>855,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>133,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>399,42 m<sup>2</sup></b> (AŠ: 420,00 m <sup>2</sup> )
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b> (AŠ: 118,80 m <sup>2</sup> )
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>399,42 m<sup>2</sup></b> (AŠ: 301,20 m <sup>2</sup> )
- zeleň	<b>564,63 m<sup>2</sup></b> (AŠ: 561,00 m <sup>2</sup> )
- spevnené plochy:	<b>157,37 m<sup>2</sup></b> (AŠ: 161,00 m <sup>2</sup> )
- počet bytov:	<b>0</b> (AŠ: 3)
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/3</b> (AŠ: 1/3+)
- počet parkovacích miest v garáži/na teréne:	<b>5/2</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie je z ulice Na pažití, súčasťou dokumentácie je výpočet nárokov statickej dopravy, v zmysle ktorého je potrebné vybudovať 6 parkovacích miest. V dokumentácii sa uvažuje s vybudovaním 7 nových parkovacích miest na pozemku žiadateľa, z toho 5 parkovacích státí je krytých v 1.PP objektu a 2 parkovacie státi sú riešené ako vonkajšie.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení**

neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

**Posúdenie stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, k.ú, Vinohrady, ÚPN** stanovuje:

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

#### **Funkčné využitie územia:**

**občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

#### **Intenzita využitia územia:**

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN 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 zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne 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 posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

##### **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 je možné navrhované architektonické a umelecké ateliéry zaradiť medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy ako zariadenia administratívy resp. služieb. Investičný zámer je navrhnutý v súlade s požiadavkou zo stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS POD 45204/21-420217 a upravuje pomer funkcie občianskej vybavenosti a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch v rámci riešenej funkčnej plochy zo súčasného

stavu bytová funkcia : nebytová funkcia z 58,47:41,53 na 47,37:52,62 v prospech nebytovej funkcie v súlade s reguláciou ÚPN.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie	rozmedzie intenzity využitia vo FP-uličná zástavba
			<b>- návrh</b>
- výmera záujm. územia:	<b>855,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>133,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP = 0,16</b>	<b>IZP: 0,10 - 0,44</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>399,42</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP = 0,46</b>	<b>IPP: 0,14 – 1,11</b>
- započítateľná zeleň:	<b>564,63</b> m <sup>2</sup>	<b>KZ = 0,66</b>	<b>KZ: 0,24 – 0,89</b>

- z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Zástavba je veľmi nesúrodá aj v rámci uličnej zástavby.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche, ktoré už prešli transformáciou na zástavbu mestského typu v súlade s funkčným využitím predmetného územia. Navrhovaný objekt svojou mierkou a osadením rešpektuje existujúcu uličnú čiaru.

Uvažovaný investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>Polyfunkčný objekt s ateliéromi</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Vinohrady</b>
miesto stavby:	<b>Na pažití x</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:**

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu žiadame dodržať z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka. Samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;

- požadujeme dodržať podmienku dopravného pripojenia na nadradenú cestnú sieť (vjazd) v maximálnej šírke 6 m;

**z hľadiska riešenia technického vybavenia** do projektu na stavebné povolenie je potrebné dopracovať:

- skruže vsakovacej šachty musia byť osadené až na vodopriepustnej štrkovej vrstve;
- predložiť výsledky hydrogeologického posudku;
- vzhľadom na svahovité územie terénu, nakladanie s dažďovými vodami musí byť navrhnuté tak, aby tieto neodtekali na cudzie pozemky;

**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;
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

**z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy** v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 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;
- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomeroch a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- 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;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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;

**UPOZORNENIE:**

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti (v matematických výpočtoch) medzi ukazovateľmi intenzity využitia územia pri vyhodnocovaní celej funkčnej plochy, vrátane výpočtu pomeru funkcií. Nemá to vplyv na celkové posúdenie predloženého investičného zámeru. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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 záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.

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.

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. 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy - koordináčna a architektonická situácia, pôdorysy, pohľady

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
potvrdené výkresy: koordináčna a architektonická situácia, pôdorysy, pohľady  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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