



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**RLC GROUP s. r. o.**

Stará Prievozská 1349/2  
821 09 Bratislava

,Váš list  
zo dňa **28.02.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 49042/2024-  
206976**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Ľuboš Labanc  
+421 904 590 019**

V Bratislave  
**20.05.2024**

**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>KUPECKÉHO 9 s.r.o., Kupeckého 522/9, 821 09 Bratislava, v zastúpení RLC GROUP s. r. o.</b>
investičný zámer:	<b>BYTOVÝ DOM KUPECKÉHO 9, k.ú. Nivy, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>28.02.2024; doplnenie: 15.04.2024</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ART-KPP, s.r.o., Rybárska brána 1, 811 01 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Mgr. art. René Kosman autorizovaný architekt 1938AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03. 2024</b>

K investičnému zámeru: „BYTOVÝ DOM KUPECKÉHO 9“ bolo dňa 06.09.2023 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUIK 50077/2023-479116. Posudzovaná bola architektonická štúdia s dátumom spracovania 03/2022, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Mgr. art. René Kosman, autorizovaný architekt 1938AA. V stanovisku hlavné mesto nesúhlasilo so zámerom v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie, konkrétne nesúhlasilo so zabratím verejných spevnených plôch (chodník) a plôch verejnej parkovo upravenej zelene.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. Aktuálne predložený návrh je výrazne zmenený.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu bytového domu na mieste jestvujúcej nevyužívanej budovy na Kupeckého ulici č. 9. Pôvodná stavba má náročnú pozíciu v zástavbe, je čiastočne podpivničená, má 2 NP a povalový priestor pod valbovou strechou. Navrhovaná stavba si zachováva približne rovnakú pôdorysnú stopu pôvodnej stavby, má 1 PP a 5 NP. V suteréne je plánovaná spoločenská miestnosť, pivničné kobky k navrhovaným bytom, technické a komunikačné priestory. Na 1.NP sú riešené vstupné priestory a byty. Na 2.NP až 5.NP sú navrhované byty. Zastrešenie je riešené kombináciou pultovej strechy (z uličnej strany) a plochej strechy s extenzívnou vegetáciou.

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

- výmera záujmového územia: **247,00 m<sup>2</sup>**
- zastavaná plocha: **202,00 m<sup>2</sup>**

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>997,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>997,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	
na teréne:	<b>45,00 m<sup>2</sup></b>
započítateľná zeleň:	<b>45,00 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>11</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/5</b>
- počet parkovacích miest:	<b>20</b>

#### **Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:**

Nároky statickej dopravy, ktoré sú korektne vypočítané v celkovom počte 18 stojísk (z toho 2 stojiská krátkodobé stojiská pre návštevy), rieši investor vlastníctvom 16 stojísk a dlhodobým nájmom 4 stojísk nachádzajúcich sa v susednom objekte na adrese Žellova 6 na pozemku parc. č. 10546/3, k. ú. Nivy (v troch suterénoch objektu „MEINL RESIDENCE“).

**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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4 a § 140b citovaného zákona.**

**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. 10474, k.ú. Nivy**, 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 požiarnu 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.

#### **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. 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 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).

#### Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- Vo funkčnom využití územia *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101*, patria viacpodlažné bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Navrhovaný investičný zámer **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):

	plošné bilancie	intenzita využitia- záujmové územie <b>návrh</b>
- výmera záujmového územia:	<b>247,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>202,00 m<sup>2</sup></b>	IZP = <b>0,818</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>997,00 m<sup>2</sup></b>	IPP = <b>4,036</b>
- započítateľná zeleň:	<b>45,00 m<sup>2</sup></b>	KZ = <b>0,182</b>

kód funkcie 201	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	aktuálny stav záujmového územia
<b>IZP</b>	0,305	0,305	0,818
<b>IPP</b>	1,523	1,555	2,453
<b>KZ</b>	--	--	0,182

- Zastavaná plocha navrhovanej stavby je rovnaká ako zastavaná plocha pôvodnej stavby, z tohto hľadiska sa intenzita využitia záujmového pozemku nemení. Hodnota IPP navrhovanej stavby pre záujmové územie je síce väčšia, ako je priemerná hodnota IPP vo funkčnej ploche a hodnota IPP pre záujmové územie v aktuálnom stave, avšak z hľadiska urbánneho kontextu navrhovaná stavba dosahuje založenú výškovú úroveň dotknutej uličnej zástavby.
- Stavba má približne rovnaký pôdorysný tvar ako pôvodná stavba. Zachováva sa dvorový priestor ako plocha zelene.
- **Navrhovaná stavba nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej uličnej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje existujúcu uličnú čiaru a okolitú zástavbu.

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>BYTOVÝ DOM KUPECKÉHO 9</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>10474</b>
v katastrálnom území:	<b>Nivy</b>
miesto stavby:	<b>Kupeckého ulica</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:**

- zabezpečenie nárokov statickej dopravy pre funkciu bývanie v susednom objekte na Žellovej ulici č. 6, kde má investor v troch suterénoch zakúpených 16 odstavných stojísk a ďalšie 2 stojiská sú v dlhodobom nájme aktuálne v rokovaní o odkúpenie. Akceptujeme s podmienkou: **ku kolaudácii stavby** investor preukáže, že pre účely stavby má vo vlastníctve aj ďalšie dve stojiská, o ktorých odkúpení aktuálne rokuje, t.j. že pre účely stavby má vo vlastníctve celkom 18 odstavných a parkovacích stojísk;
- parkovanie pre bicykle žiadame riešiť spôsobom a v počte podľa technického predpisu TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry;
- žiadame vykonať opravu chodníka pozdĺž Kupeckého ulice v celom rozsahu stavby z oboch strán objektu ako súčasť stavby (po odsúhlasení príslušným správcom komunikácie);

**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 (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiláhlými stojiskami;
- 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 stanovišta vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

**z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy** v ďalšom stupni projektovej dokumentácie rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- 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;

**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:**

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia návrh, Pôdorys 1.NP, Rez B-B,  
Rozvinutý pohľad Kupeckého ulica - návrh

Co: MČ Bratislava – Ružinov  
potvrdené výkresy: Situácia návrh, Pôdorys 1.NP, Rez B-B,  
Rozvinutý pohľad Kupeckého ulica - návrh  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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