



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Gergisak, s.r.o.

Kvetná 4B

900 41 Rovinka

Váš list
zo dňa 17.06.2024

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 54239/2024-
437731/Sim**

V Bratislave
03.07.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	Rezidencia Vlčkova, s.r.o., Ševčenkova 19, Bratislava v zastúpení Gergisak, s.r.o.
investičný zámer:	Bytový dom charakteru mestskej bytovej vily na Vlčkovej ulici v Bratislave
pozemky, parc. č., k.ú.:	3495/1, 3495/2, 3495/3, k.ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Vlčkova ulica
žiadost' doručená dňa:	17.06.2024, doplnená 24.06.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia zmeny stavby pred dokončením
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Branislav Baník autorizovaný architekt 2514AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2024

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. 2 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 v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu stavby pred dokončením objektu bytového domu na pozemku investora s veľkým výškovým prevýšením prístupnom z ulíc Vlčkova a Podtatranského. K stavbe bolo vydané:

- súhlasné **záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS POD 64147/20-504132** zo dňa 21.12.2020 (investor: Gleditsia Residence, s.r.o., Bratislava, zodpovedný projektant: Ing. arch. Vladimír Zigo, dátum spracovania projektovej dokumentácie: 10/2020).

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- stavebné povolenie v územnom konaní o umiestnení stavby spojenom so stavebným konaním č. j. 757/57647/2021/STA/lvs/G-35 zo dňa 20.10.2021, právoplatné dňa 20.12.2021,
- stavebné povolenie na stavebný objekt SO 06 Komunikácie a spevnené plochy č. j. 7133/35581/2022/STA/lvs zo dňa 30.05.2022.

Z dôvodu zmeny investora stavby prišlo oproti právoplatnému stavebnému povoleniu k určitým zmenám v pôvodnom riešení. Hlavné zmeny oproti povolenému stavu:

- nárast počtu bytových jednotiek (BJ) zo 7 na 8 - namiesto pivničných kobiek v úrovni 1.PP bola vytvorená nová 2-izbová BJ,
- úprava pôdorysného vymedzenia 4.NP,
- zmena konštrukčných výšok podlaží pri zachovaní celkovej výšky objektu,
- úprava parkovania v suteréne objektu,
- malé dispozičné zmeny na jednotlivých podlažiach,
- zmena tvaru a veľkosti výplní okien a dverí,
- úprava zábradlia na balkónoch,
- zmena terasy na 4.NP využitím existujúceho navrhovaného zastrešenia balkónov na južnej fasáde ako pochôdznej časti terasy,
- pridané boli dve nové terénne schodiská,
- zmena dĺžky a polohy oporných múrov na pozemku,
- úprava strešných terás z dôvodu osadenia nových technologických prvkov na streche objektu,
- zmena úrovne $\pm 0,000$ z $+188,75$ m n.m. Bpv. na $+188,65$ m n.m. Bpv.,
- z dôvodu zmeny spôsobu vykurovania nebude realizovaná plynová prípojka.

Zmenou stavby pred dokončením vznikne bytový dom s 8 BJ. Objekt s pôdorysným tvarom L s max. rozmermi nadzemnej časti 20,00 m x 21,595 m má 2 PP a 4 NP, pričom 4.NP je riešené ako ustúpené. Vstup do objektu je navrhnutý na 2.NP z Vlčkovej ulice cez vstupnú halu so schodiskom a výťahom. Vjazd do garáže je na 2.PP z Podtatranského ulice. Na 2.PP sú parkovacie miesta (PM) riešené autozakladačmi (spolu 12 PM), technické a skladové priestory. Na 1.PP – 4.NP je navrhnutých 8 bytov, z toho jeden mezonetový na 3.NP a 4.NP. Každý byt má balkón, loggiu alebo terasu. Dve exteriérové parkovacie stojiská sú umiestnené na teréne pri navrhovanom dome a sú prístupné z Vlčkovej ulice.

Zastrešenie objektu je plochými strechami, výška atiky nad 3. NP $+9,55$ m, nad 4. NP $+13,05$ m (výška nad strojovňou výťahu $+13,65$ m) od úrovne podlahy $\pm 0,000$ objektu ($\pm 0,000$ = úroveň 1.NP = $188,65$ m n.m. Bpv.).

Navrhovaný objekt rešpektuje existujúci chránený vzrastlý strom gledíchie trojtŕňovej, ktorý sa na pozemku nachádza v línii Vlčkovej ulice.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Dopravné pripojenie objektu je zabezpečené z miestnych ciest Vlčkova (PM na teréne) a Podtatranského – vstup do garáže (v zmysle stavebného povolenia). Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 14 PM, z toho 12 PM v garáži a 2 PM na teréne.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ – kvôli rovnakej metodike vyhodnocovania dosahovaných kapacitných parametrov sú rozdielne údaje porovnávané s údajmi, ku ktorým bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko zo dňa 21.12.2020/ZST1):

- výmera záujmového územia:	955,00 m²	
- zastavaná plocha:	335,00 m²	
- plochy zelene:	528,80 m²	ZST1: 525,00 m ²
- spevnené plochy:	91,20 m²	ZST1: 95,00 m ²
- počet bytov:	8	ZST1: 7
- počet podlaží PP/NP:	2/3+	
- počet parkovacích miest:	14	ZST1: 15

Posúdenie navrhovanej 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. 3495/1, 3495/2, 3495/3, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie, zóna A** zahŕňajúca Pamiatkovú zónu Centrálnej mestskej oblasti – stred (ďalej len „PZ CMO“), **stabilizované územie, kód S**
Plocha je súčasťou územia, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný **„Územný plán zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava“** schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy, záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 11/1994 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 17/1996, VZN č. 7/2001 a VZN č. 3/2004 (ďalej len „ÚPN-Z“).

V uvedenej ÚPN-Z sú uvedené pozemky súčasťou sektoru č. 65.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN – Z uvádzame:

– **z hľadiska funkčného využitia vo vzťahu k ÚPN:**

- vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, **patria bytové domy do 4 nadzemných podlaží medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu.**

– **z hľadiska funkčného využitia a z hľadiska intenzity využitia záujmového územia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN – Z:**

SEKTOR č. 65 - záväzné regulatívy :

FUNKCIA:

- Funkčné využitie územia:
Prevládajúca funkcia – bývanie
Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 70% objektov sektoru. Doplnujúca funkcia - občianska vybavenosť
zmena stavby pred dokončením: bývanie – súlad
- Neprípustné funkčné využitie územia:
Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore neprípustné.

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

- Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:
rodinný dom - samostatne stojaci
bytový dom charakteru mestskej bytovej vily
zmena stavby pred dokončením: BD charakteru mestskej bytovej vily s 8 BJ – súlad

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- Minimálna stavebná parcela:
rodinný dom - 6 árov
bytový dom charakteru mestskej bytovej vily - 8 árov
zmena stavby pred dokončením: 955 m² – súlad
- Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: 15 árov
- Index zastavanej plochy objektom: 0,35
zmena stavby pred dokončením: 335 m²/955 m² = 0,35 – súlad
- Index prírodnej plochy: 0,55
zmena stavby pred dokončením: 528,80 m²/955 m²= 0,55 – súlad

- Maximálna podlažnosť:
rodinný dom - 2 nadzemné podlažia a 1 ustúpené podlažie, alebo podkrovie
bytový dom charakteru mestskej bytovej vily - 3 nadzemné podlažia a 1 ustúpené podlažie, alebo podkrovie
Výška zástavby musí byť prispôsobená okolitej zástavbe.
zmena stavby pred dokončením: 2 podzemné podlažia (1.PP vnímateľné nad terénom, z 2.PP vnímateľný iba vjazd do garáže v opornom múre), **3 nadzemné podlažia + ustúpené podlažie** (zastavaná plocha 4. NP je menšia ako 50 % zastavanej plochy 3. NP) – **súlad**
- Stavebná čiara: Určená existujúcou zástavbou.
zmena stavby pred dokončením: navrhovaný objekt zohľadňuje uličné čiary, osadenie objektu sa oproti povolenému stavu nemení.

Smerná časť - statická doprava:

- Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom.
zmena stavby pred dokončením: vjazd do garáže je navrhnutý z Vlčkovej ulice v opornom múre, nároky statickej dopravy sú v plnom rozsahu riešené na pozemku stavby – **súlad**

Iné regulatívy vyplývajúce zo záväznej grafickej časti ÚPN - Z:

- Na predmetnom pozemku sa zo strany Podtatranského ulice nachádza chránený strom.
zmena stavby pred dokončením: Návrh zástavby na pozemku rešpektuje polohu existujúceho vzrastlého stromu gledičie trojtrňovej.
- **z hľadiska dopravného vybavenia:**
- stavbou dotknuté pozemky nie sú v zmysle ÚPN v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená 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 a Územného plánu zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6 Bratislava, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov 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 urbanisticko - architektonického riešenia:

- 2.PP navrhovaného objektu nebude vnímateľné nad terénom s výnimkou vjazdu do garáže;
- upravené spevnené plochy na pozemku budú zrealizované s vodopriepustným charakterom, zeleň bude zrealizovaná min. v rozsahu podľa grafickej prílohy – 03. Súlad s ÚPN (M 1:200);
- na hraniciach so susednými pozemkami nebudú vytvorené také oporné múry, ktoré by svojou navrhnutou výškou mohli spôsobiť nežiaducu zmenu pôvodnej terénnej konfigurácie týchto pozemkov;

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 výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- 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.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** (MČ SM) nevyjadrila v zmysle §31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. – dňa 01.07.2024 bolo doručené oznámenie MČ SM, že sa k predmetnej stavbe nebude vyjadrovať.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej 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 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 uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- plochy vjazdov požadujeme realizovať v rovnakej nivelete ako chodník a pripojenie vjazdov na príľahlú cestu riešiť cez „sklopený obrubník“ v max. šírke 6 m;
- požadujeme riešiť priestor pre odkladanie bicyklov pre navrhovanú funkciu s kapacitou navrhnutou podľa TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry.

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.

V prípade, že investor 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.

Príloha: potvrdené výkresy (vo formáte A3): 02. Koordinačná situácia (M 1:200); 03. Súlad s ÚPN (M 1:200); 06. Pôdorys 1PP (M 1:100); 07. Pôdorys 1NP (M 1:100); 10. Pôdorys 4NP (M 1:100); 13. Rez – B (M 1:100); 14. Pohľad južný (M 1:100); 16. Pohľad západný (M 1:100);

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy (vo formáte A3): 02. Koordinačná situácia (M 1:200); 03. Súlad s ÚPN (M 1:200); 06. Pôdorys 1PP (M 1:100); 07. Pôdorys 1NP (M 1:100); 10. Pôdorys 4NP (M 1:100); 13. Rez – B (M 1:100); 14. Pohľad južný (M 1:100); 16. Pohľad západný (M 1:100);
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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