



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**IRS - inžiniering, s.r.o.**

Česká 3002/7

831 03 Bratislava

Váš list  
zo dňa **07.01.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 47474/2025-  
30494/Sim**

V Bratislave  
**30.01.2025**

**VEC:** **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

stavebník:	<b>FANSSON s.r.o., Na Hrebienku 1, 811 02 Bratislava</b>
stavba:	<b>Bytový dom ALDONA</b>
pozemky, parc. č., k.ú.:	<b>xxxxx reg. C-KN, k.ú. Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Mickiewiczova ulica x, Bratislava</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>07.01.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre zlúčené územné a stavebné konanie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>AZ ateliér, s.r.o., Trnavská cesta 28, 821 08 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Vladimír Zigo autorizovaný architekt 1104AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2024</b>

**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. 4 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 vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Dňa 04.03.2024 bolo k stavbe: „Novostavba Bytového domu ALDONA na Mickiewiczovej ulici č. 8, pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxx, k. ú. Staré Mesto, Bratislava“ vydané stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUIK 48008/2024-111891. V predmetnom stanovisku bol predložený investičný zámer z hľadiska funkčného využitia aj hmotovo-priestorového riešenia vyhodnotený ako prípustný. Z hľadiska dopravného riešenia boli definované požiadavky na doplnenie projektovej dokumentácie.

Aktuálne je predložená žiadosť o **záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy**, v ktorej sú uvedené požiadavky zapracované a rešpektované. Predložený návrh stavby je čiastočne

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

upravený oproti pôvodne posudzovanému zámeru. Prišlo k redukcii počtu podzemných podlaží a počtu parkovacích miest (PM) riešených na pozemku stavby. Kapacitné údaje nadzemnej časti stavby sa zmenili iba minimálne.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu bytového domu na pozemku nepravidelného päťuholníkového tvaru v radovej zástavbe Mickiewiczovej ulice. Na pozemku sa v súčasnosti nachádza prízemný objekt zastrešený sedlovou a sčasti pultovou strechou s vnútorným dvorom, ktorý bude pred výstavbou asanovaný. Pozemok je dopravne priamo napojený na Mickiewiczovu ulicu cez existujúci vjazd a výjazd.

Objekt má navrhnuté 2 podzemné podlažia a 7 nadzemných podlaží, pričom 7.NP je od ulice čiastočne ustupujúce. Pôdorys podzemných podlaží je navrhnutý v pôdorysnom tvare nepravidelného šesťuholníka s maximálnymi pôdorysnými rozmermi cca 25,000 x 23,425 m a vyplňa väčšinu plochy pozemku. Nadzemné podlažia sú navrhnuté v pôdorysnom tvare nepravidelného lichobežníka s maximálnymi pôdorysnými rozmermi cca 24,675 m x 19,325 m. V dvorovej časti bude nad časťou podzemného podlažia strešná záhrada. Uličná fasáda objektu je zalícovaná so susednými objektmi. Na časti fasády 2.NP – 5.NP je minimálne vyložený rizalit nad pozemkom stavebníka.

Funkčná náplň objektu: 1.PP a 2.PP - garáž so 16 PM, skladové a technické priestory, 1.NP - vjazd do garáže s vyčkávacím priestorom, 2 PM, vstupné priestory do objektu, samostatný prenajímateľný priestor, technické a skladové priestory, miestnosť pre bicykle. Zvyšné nadzemné podlažia sú určené pre bytovú funkciu. Spolu je v objekte 15 bytov a 3 apartmány\*. Súčasťou každého bytu a apartmánu je exteriérová plocha - balkón, loggia alebo terasa. Všetky podlažia, s výnimkou 7.NP, sú prístupné zo spoločného komunikačného jadra so schodiskom a výťahom. Prístup do bytu na 7.NP je priamo z výťahu a samostatného schodiska z úrovne 6.NP.

Objekt bude napojený na inžinierske siete vedené v Mickiewiczovej ulici. Vnútorná kanalizácia bude delená na splaškovú a dažďovú kanalizáciu. Dažďové vody budú odvádzané do retenčnej nádrže umiestnenej na pozemku stavby.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 6.NP je +18,39 m a nad 7.NP +20,99 m od úrovne ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 139,75 m n.m. Bpv).

#### **Stavba z hľadiska dopravného riešenia:**

Dopravný prístup bude zabezpečený z miestnej cesty Mickiewiczova. Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 18 PM (16 PM v garáži, 2 PM na teréne).

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ), rozdielne kapacitné údaje sú porovnávané s hodnotami posudzovanými v investičnom zámere/IZ:

- výmera záujmového územia:	<b>504,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>383,00 m<sup>2</sup></b>	IZ: 375,00 m <sup>2</sup>
- podlažná plocha:	<b>2 135,00 m<sup>2</sup></b>	IZ: 2 155,00 m <sup>2</sup>
podl. plocha bytovej funkcie (vrátane apartmánov*):	<b>2 065,00 m<sup>2</sup></b>	
podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>70,00 m<sup>2</sup></b>	
- plochy započítateľnej zelene:	<b>32,00 m<sup>2</sup></b>	IZ: 30,00 m <sup>2</sup>
- počet bytov:	<b>15</b>	
počet apartmánov*:	<b>3</b>	
- počet podlaží PP/NP:	<b>2/7</b>	IZ: 3/7
- počet parkovacích miest:	<b>18</b>	IZ: 27

\* *apartmán - označenie z hľadiska nevyhovujúceho preslnenia obytných miestností, počítaný do bytovej funkcie*

**Posúdenie návrhu 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 je **záujmový pozemok parc. č. xxxx, k.ú. Staré Mesto, ÚPN** stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, stabilizované územie**, územie kompaktného mesta - **zóna A, Pamiatková zóna Centrálna mestská oblasť** (ďalej len „PZ CMO“),

#### **Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

#### **Intenzita využitia územia:**

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné na území **centra** mesta:

- **v ostatnom území centra** mesta prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby - môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

#### **Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**

Záujmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahrňajúcej PZ CMO – stred, kde je potrebné:**

- rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby 21m (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciách jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry a tak, aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta. V častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

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

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

- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria bytové domy a zariadenia obchodu a služieb medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	<b>30 419,00 m<sup>2</sup></b>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>17 508,00 m<sup>2</sup></b>	<b>57,56%</b>	<b>max. 70%</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>12 911,00 m<sup>2</sup></b>	<b>42,44%</b>	<b>min. 30%</b>

- Predložený **návrh stavby** 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); dosahované regulatívy sú porovnávané s investičným zámerom/IZ:

obdobným	plošné bilancie	intenzita využitia	rozmedzie hodnôt uličných
		záujmové územie	objektov vo FP s
		- návrh/IZ	funkčným využitím
- výmera záujm. územia:	<b>504,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>383,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,76/0,74</b>	<b>IZP: 0,66 – 1,00</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>2 173,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 4,31/4,28</b>	<b>IPP: 3,11 – 5,12</b>
- započítateľná zeleň:	<b>32,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,06/0,06</b>	<b>KZ: 0,00 – 0,09</b>

\*\* *nadzemná podlažná plocha objektu je počítaná podľa metodiky ÚPN (do celkovej podlažnej plochy sú započítané lodžie, zapustené vstupy...)*

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN - hodnoty sú porovnateľné s objektami reprezentujúcimi charakteristickú urbanistickú štruktúru uličnej zástavby funkčnej plochy. Oproti posudzovanému investičnému zámeru prišlo k zanedbateľným zmenám hodnôt ukazovateľov intenzity využitia záujmového územia. Navrhovaný objekt osadením na pozemku rešpektuje existujúcu uličnú čiaru a oproti jestvujúcemu stavu čiastočne zväčšuje priestor chodníka v úrovni parteru.
- Dosahovanú hodnotu KZ hodnotíme, s ohľadom na navrhovanú funkciu objektu, za minimálne akceptovateľnú.

- **z hľadiska výšky zástavby a regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**

Záujmový pozemok je situovaný na území kompaktného mesta - zóna A zahŕňajúca PZ CMO – stred. V materiáli „Zásady ochrany pamiatkového územia, Pamiatková zóna Bratislava – centrálna mestská oblasť“ (spracovateľ: Krajský pamiatkový úrad v Bratislave, 2015), ktorý bol do ÚPN implementovaný v rámci Zmien a doplnkov 06, je predmetný pozemok súčasťou sektoru Východné Predmestie. Podľa „Zásad...“ musia novostavby v predmetnom území *rešpektovať prevládajúcu výškovú hladinu, uličnú čiaru, hmotovo-priestorové usporiadanie, štruktúru zástavby, charakteristickú strešnú krajinu bloku, tektonické a materiálové riešenie fasád.*

- Objekt s navrhovanou podlažnosťou 2 PP + 7 NP rešpektuje hmotovo priestorové riešenie susedných objektov Mickiewiczova 6 a 10 a svojim architektonickým stvárnením aj prevažujúci funkcionalistický charakter zástavby dotknutej urbanistickej štruktúry.
- Súčasťou žiadosti je rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2023/22239-2/102584/HRD zo dňa 19.12.2023, v ktorom je zámer vyhodnotený ako prípustný pri dodržaní stanovených podmienok. Realizáciou predloženého investičného zámeru nedôjde k úbytku pamiatkových hodnôt územia.

- **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- stavbou dotknutý pozemok nie je v zmysle ÚPN v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.**

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalostí 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:**

- stavbu v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustnú v stabilizovanom území;
- plochu vnútroblokovej zelene zrealizovať min. v rozsahu výkresu C, D celková a koordinačná situácia stavby, M 1:200; plochy zelene v zadnej časti pozemku výškovo optimalizovať tak, aby nevznikali bariéry voči susedným pozemkom;

**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 27.01.2025 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 navrhovanej 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 č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia podmienky.**

- Upozorňujeme, že parkovacie miesta vykázané ako krátkodobé/návštevnícke musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenájaté ani vyhradené.

**UPOZORNENIE:**

Upravený výpočet nadzemnej podlažnej plochy objektu je zohľadnený aj v celkovej podlažnej ploche bytovej funkcie vo funkčnej ploche.

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 stavebník 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): C,D celková a koordinačná situácia stavby, M 1:200; 02. Pôdorys 1.PP, M 1:100; 03. Pôdorys 1.NP, M 1:100; 07. Pôdorys 5.NP, M 1:100; 09. Pôdorys 7.NP, M 1:100; 11. Zvislé rezy 1-1, 2-2, M 1:100; 14. Pohľad severný (z ulice), M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
potvrdené výkresy (vo formáte A3): C,D celková a koordinačná situácia stavby, M 1:200; 02. Pôdorys 1.PP, M 1:100; 03. Pôdorys 1.NP, M 1:100; 07. Pôdorys 5.NP, M 1:100; 09. Pôdorys 7.NP, M 1:100; 11. Zvislé rezy 1-1, 2-2, M 1:100; 14. Pohľad severný (z ulice), M 1:100;

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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