



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**IC Smart-Ing, s.r.o.**

Laurinská 3  
811 01 Bratislava

Váš list  
zo dňa **04.12.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 46164/2025-  
37035/Sim**

V Bratislave  
**06.02.2025**

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

stavebník:	<b>Bratislavské podhradie, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 10, 811 02 Bratislava, v zastúpení IC Smart-Ing, s.r.o.</b>
stavba:	<b>Rezidencia Žižkova</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>XXX k. ú. Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Žižkova ulica</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>04.12.2024, doplnená 17.12.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>BOUDA MASÁR architekti, s.r.o., Štefánikova 33, 811 05 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Ivan Masár autorizovaný architekt 0029AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2024, Revízia 08/2024</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..**

K stavbe: Polyfunkčné mestské centrum Zuckermandel, blok Z8, Žižkova ulica, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava boli vydané 2 stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru: dňa 03.02.2022 pod č. MAGS OUIK 42183/2022-62455, 66093/2021 a dňa 09.01.2023 pod č. MAGS OUIK 42135/2023-1921. V oboch stanoviskách boli definované požiadavky na doplnenie a úpravu navrhovaného riešenia.

Aktuálne je predložená žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy, v rámci ktorej sú predchádzajúce požiadavky hlavného mesta zohľadnené a zapracované (vyššie kapacitné údaje uvedené pri posudzovanom riešení sú z dôvodu dopracovania investičného zámeru do podrobnejšieho stupňa projektovej prípravy a správne zvolenej metodiky ich zápočtu).

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu objektu bytového domu na nezastavanom pozemku vo vlastníctve stavebníka v severozápadnej časti zóny Zuckermandel (v príslušnej územnoplánovacej dokumentácii pod označením Z8).

K celej zóne Zuckermandel bolo dňa 15.03.2012 vydané súhlasné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru pod č. MAGS ORM 59284/11-414601. V štúdiu, ktorá bola podkladom pre vydanie predmetného stanoviska, bolo okrajovo naznačené aj riešenie zástavby v bloku Z8 bez podrobnejšieho posudzovania (navrhovaný bol objekt s funkčnou náplňou: bývanie, obchod, služby). Na základe rozhodnutia investora nebol tento objekt súčasťou ďalších fáz projektovania a realizácie (investor nebol majiteľom dotknutých pozemkov). Dňa 11.03.2013 bolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS ORM 47474/12-351190 k objektom Z1 – Z7, na základe ktorého bola zóna Zuckermandel takmer celá povolená a zrealizovaná.

Blok Z8 sa nachádza v koncovej polohe západnej časti zóny Zuckermandel medzi zeleným masívom hradného brala a Žižkovou ulicou. Zo západu susedí s tromi vežiakmi a na východnej strane s chráneným prírodným útvarom skalného výbežku.

Hmota bytového domu je tvorená tromi krídlami, ktoré sú pôdorysne zoradené okolo átria otvoreného západným smerom. Zástavba ďalšieho pozemku v rámci vymedzenej plochy bloku Z8 (parc. č. xxxxxx) nie je súčasťou posudzovania (iný vlastník pozemku). Navrhované riešenie počíta s neskorším uzatvorením bloku výstavbou ďalšieho objektu na tomto pozemku.

Bytový dom s max. pôdorysnými rozmermi 43,40 m x 22,28 m má navrhnutých 5 podzemných podlaží a 8 nadzemných podlaží, pričom dve posledné podlažia sú čiastočne ustupujúce. V podzemných podlažiach je garáž s kapacitou 90 parkovacích miest (PM). Na 1. NP sú navrhnuté 2 priestory pre obchod a služby, vstupné priestory s recepciou, átrium, priestor pre odkladanie bicyklov, technické priestory a vjazd do garáže. Na 2. NP – 8. NP je navrhnutých 39 bytov a 10 nebytových priestorov\*. Byty majú navrhnuté balkóny, lodžie a terasy. Dispozične má bytový dom tri krídla (južné, východné a severné) s uzavretými pavlačami okolo vnútorného átria s jedným centrálnym komunikačným jadrom. Západnú stranu objektu tvoria štítové múry bez okien. Do doby výstavby v západnej časti regulačnej jednotky Z8 bude táto fasáda riešená ako zelená.

Bytový dom je navrhnutý s plochou vegetačnou strechou. Výška atiky nad 6.NP je +19,35 m a nad 8. NP je +26,50 m od úrovne ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 150,00 m n.m. Bpv.).

Objekt bude napojený na technickú infraštruktúru zo Žižkovej ulice. V objekte je navrhnutá delená kanalizácia, dažďové vody sú odvádzané do retenčnej nádrže na pozemku stavby.

Pozemok stavebníka je v jeho východnej časti ponechaný ako verejne prístupná voľná trávnatá plocha nadväzujúca na prírodný útvar skalného výbežku.

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

Dopravné pripojenie bude zabezpečené z miestnej cesty Žižkova. Nároky statickej dopravy sú riešené v podzemnej garáži v celkovom počte 90 PM, z toho je 6 PM vyhradených pre ŤZP. Dobudovaný bude chodník dĺžky 33 m nadväzujúci na existujúci chodník v území.

**Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii** (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ), údaje sú porovnávané s údajmi uvedenými v stanovisku hlavného mesta k investičnému zámeru zo dňa 09.01.2023/IZ2

- výmera územia vo vlastníctve stavebníka:	<b>2 114,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastaviteľná plocha (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx):	<b>1 194,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha nadzemná:	<b>789,30 m<sup>2</sup></b>	IZ2: 775,93 m <sup>2</sup>
- zastavaná plocha podzemná:	<b>951,02 m<sup>2</sup></b>	IZ2: 962,85 m <sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemná:	<b>5 953,00 m<sup>2</sup></b>	IZ2: 5 555,00 m <sup>2</sup>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>275,00 m<sup>2</sup></b>	
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>5 678,00 m<sup>2</sup></b>	
- podlažná plocha podzemná:	<b>4 351,58 m<sup>2</sup></b>	IZ2: 4 227,00 m <sup>2</sup>
- obostavaný priestor nadzemné podlažia:	<b>19 805,74 m<sup>3</sup></b>	IZ2: 18 303,00 m <sup>3</sup>
- celková plocha zelene:	<b>73,00 m<sup>2</sup></b>	IZ2: 247,62 m <sup>2</sup>
plocha zelene na rastlom teréne:	<b>47,24 m<sup>2</sup></b>	IZ2: 196,86 m <sup>2</sup>
- počet bytov:	<b>39</b>	

- počet nebytových priestorov*:	<b>10</b>	
- počet podlaží PP/NP:	<b>5/8</b>	
- počet parkovacích miest:	<b>90</b>	IZ2: 94

\* *nebytový priestor z hľadiska nevyhovujúcich svetlotechnických podmienok, 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 **dotknuté časti záujmových pozemkov**, ktoré sú podľa príslušnej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou územia regulačnej jednotky Z8 vymedzenej stavebnými čiarami, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia**:

- **parc. č. xxxxxx: OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101, stabilizované územie, kód S**, územie pamiatkovej rezervácie,
- **časti pozemkov parc. č. xxxx, xxxx: ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, rozvojové územie, kód S**, územie pamiatkovej rezervácie,

**Zvyšné časti pozemkov parc. č. xxxx, xxxx** sú súčasťou funkčnej plochy:

- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie, kód S**, územie pamiatkovej rezervácie.

**Ostatné pozemky v kontakte so Žižkovou ulicou** vo vlastníctve stavebníka sú súčasťou funkcií:

- **viacpodlažná zástavba obytného územia** (malá časť pozemku parc. č. xxxxxxxx),
- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti** (časť pozemku parc. č. xxxxxx),
- **Námestia a ostatné komunikačné plochy** (pozemky parc. č. xxxxxxxx, xxxxx a časť pozemku parc. č. xxxxxxxx).

**OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**

**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 požiaru 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.

**ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**

**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.

**ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene, ale aj plochy zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

**Námestia a ostatné komunikačné plochy** sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

**kód S:** plocha je situovaná na území, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN - Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Zaujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol schválený „Územný plán zóny Podhradie“ (2006) uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislava č. 1055/2006 zo dňa 06.07.2006. Jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 3/2006 zo dňa 06.07.2006 (ÚPN - Z).

- Zastaviteľné časti pozemkov sú v zmysle ÚPN - Z súčasťou **sektoru Zuckermandel - celku Žižkova ako regulačná jednotka Z8.**

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

- **z hľadiska funkčného využitia územia vo vzťahu k ÚPN:**

**Vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia,** kód funkcie 101 patria viacpodlažné bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania..., patria medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

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

Časti pozemkov parc. č. xxxx, xxxx, ktoré sú súčasťou plôch: **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110,** sú ponechané ako plochy zelene so sadovými úpravami.

Na pozemkoch stavebníka, **ktoré sú v priamom kontakte so Žižkovou ulicou,** resp. sú jej súčasťou, sú riešené verejne prístupné plochy komunikácií, chodníkov, zelene.

**Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN. Podrobné vyhodnotenie navrhovaného objektu z hľadiska limitujúceho podielu bytovej funkcie je súčasťou vyhodnotenia podľa ÚPN - Z.**

- **z hľadiska funkčného využitia a hmotovo-priestorového riešenia územia vo vzťahu k ÚPN - Z**

**Regulatívy pre regulačnú jednotku Z8:**

- **Uličné domoradie** musí spĺňať kritérium členenia na limitované architektonické celky. Minimálny počet uvedených samostatných celkov - stavebných objektov v regulačnej jednotke Z8 je: 2. Samostatné celky majú mať diferencovanú dĺžku fasád, maximálne 25 m. **navrhovaná stavba:** zo strany Žižkovej ulice predstavuje objekt zástavbu východnej časti bloku, v západnej časti bloku sa na pozemku parc. č. xxxxxx predpokladá výstavba ďalšieho objektu, čím sa uličné domoradie doplní - **v súlade;** uličná fasáda je zo strany Žižkovej ulice členená na 2 celky: cca 8,50 m a 13,10 m, východná fasáda je členená na 2 celky cca 23,10 m a 16,30 m - **v súlade**
- **Spôsob ukončenia objektov:**
  - Zastrešenie plochými strechami s architektonickou a dizajnerskou úpravou strechy ako piatej fasády viditeľnej z Hradného kopca.
  - Pri povrchovej úprave striech sú vylúčené povrchy z asfaltových pásov a podobných materiálov; pri realizácii terás je možnosť uplatnenia strešnej zelene.
  - Strešné roviny nesmú obsahovať prvky technického zariadenia budov /zariadenia a rozvody VZT a chladenia, motorgenerátory a pod./, alebo tieto musia byť umiestnené v technickom podlaží, aby boli skryté proti pohľadom z okolitých budov a zhora z Hradného kopca.**navrhovaná stavba:** zastrešenie je vegetačnou strechou, priestory technického vybavenia sú navrhnuté na 1.NP objektu - **v súlade**

- **Funkčné využitie regulačných jednotiek: PB** (pozemky pre polyfunkčné objekty bývania). Jednotlivé funkcie v rámci regulačnej jednotky môžu byť v diferencovaných architektonických celkoch umiestnené nad sebou, ale aj vedľa seba. To znamená, že v samostatnom architektonickom celku (objekte) môže byť na všetkých podlažiach situovaná rovnaká funkcia s podmienkou, že zároveň **musí byť dodržané predpísané percentuálne zastúpenie jednotlivých funkcií v celom sektore**. V tejto súvislosti je potrebné zabezpečiť primerané rozloženie jednotlivých funkcií v iných architektonických celkoch, alebo regulačných jednotkách. Medzi samostatnými architektonickými celkami – stavebnými objektami v rámci Z8 môže vzniknúť funkčné previazanie (napríklad interiérovou pasážou, chodbou) - pri takomto vnútornom prepojení musí byť plne zachovaný diferencovaný architektonický výraz samostatných stavebných objektov v regulačnej jednotke.

Bytové domy a zariadenia občianskej vybavenosti vhodné na integráciu do bytových domov patria medzi prípustné funkčné využitie v rámci PB. Podiel občianskej vybavenosti je stanovený na minimálne 25% celkovej podlažnej plochy stavebného pozemku.

**navrhovaná stavba:** v rámci objektu je navrhnutý prevažujúci podiel bytovej funkcie doplnený priestormi pre obchod/služby; v rámci objektu je navrhnutých 275,00 m<sup>2</sup> plôch občianskej vybavenosti, čo predstavuje 4,62 % z nadzemných podlažných plôch objektu. Podiel funkcie je preukázaný na celý sektor Zuckermandel (zahŕňajúci celky Beblavého a Vežiaky) kde je **podiel občianskej vybavenosti a bývania 55,67 % : 44,33 % - v súlade**

- **Stanovenie stavebných čiar:**

- Jednotlivé stavebné čiary objektov sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie návrhu ÚPN – Z.

**navrhovaná stavba:** projektová dokumentácia obsahuje výkres 2d Schéma súladu riešenia s ÚPN – Z, M 1:400, kde je preukázané, že navrhovaný objekt rešpektuje možnú zastaviteľnosť regulačnej jednotky Z8 vymedzenú stavebnou čiarou (záväzná grafická časť, výkres č. 9a Regulácia územia – priestorové usporiadanie, M 1:500) – **v súlade**

- **Stanovenie regulatívov pre výšku zástavby:**

- Jednotlivé regulatívy pre výšku zástavby sú zadefinované vo výkrese priestorovej regulácie ÚPN - Z.

- Maximálna povolená výška zástavby v regulačnej jednotke Z8 je 170,0 m n.m., pričom limit strešnej modelácie povoľuje diferencované výškové stvárnenie ukončenia jednotlivých architektonických celkov v regulačnej jednotke.

- Limit strešnej modelácie povoľuje zvýšiť zástavbu v regulačnej jednotke na obmedzenej ploche maximálne do výšky 176,50 m n.m., t. j. o max. 2 nadzemné podlažia s podmienkou, že bude dodržaný stanovený koeficient stavebného objemu.

- Limit uličnej modelácie stanovuje vo vymedzených polohách dodržať minimálnu výšku zástavby zo Žižkovej ulice v podobe spojitého uličného domoradia od úrovne pešieho pohybu po výškovú kótu 156,00 m n.m.

**navrhovaná stavba:**

- max. povolená výška zástavby 170,00 m n.m. Bpv. je dodržaná: **atika nad 6.NP: 169,35 m n.m. Bpv. – v súlade**

- max. limit strešnej modelácie 176,50 m n.m. Bpv. je uplatnený a dodržaný v rámci 7.NP a 8.NP, ktoré sú pôdorysne zredukované, **atika nad 8.NP: 176,50 m n.m. Bpv. – v súlade**

- limit uličnej modelácie **nie je uplatnený** – navrhovaná uličná fasáda je voči prednej stavebnej čiare definovanej v ÚPZ – Z zasunutá do hĺbky parcely.

- **Stanovenie limitu fasádnej modelácie:**

- V rámci jednotky Z8 je možné uplatniť modeláciu fasád architektonických celkov vysunutím alebo zasunutím hmoty fasády. Vysunutie je možné uplatniť do vzdialenosti max. 1,50 m pred rovinu fasády stanovenú stavebnou čiarou (podľa grafickej časti ÚPN – Z je možné uplatniť iba na južnej fasáde objektu).

**navrhovaná stavba nevyužíva limit fasádnej modelácie.**

**Miera stavebného využitia pozemkov:**

číslo reg. jednotky	funkčné využitie	plocha v m <sup>2</sup>	KZPP	KZNP	KSO	KPP	KZ
Z8	PB	1 898	1,00	0,83	19	0,00	0,05

KZPP	koeficient zastavanosti pozemku podzemnými podlažiami
KZNP	koeficient zastavanosti pozemku nadzemnými podlažiami
KSO	koeficient stavebného objemu
KPP	koeficient prírodných plôch (zeleň na rastlom teréne)
KZ	koeficient zelene (zeleň na rastlom teréne + zeleň nad konštrukciami)

**navrhovaná stavba** - dosahované koeficienty sú vzťahnuté k výmere zastaviteľnej časti pozemku 1 194,00 m<sup>2</sup> z dôvodu, že z celého disponibilného územia regulačnej jednotky Z8 (1 898,00 m<sup>2</sup>) je riešená iba jeho východná časť (bez pozemku parc. č. xxxxxx, kde je počítané s dostavbou západnej časti bloku samostatným objektom):

- **KZPP: 951,02 m<sup>2</sup>/1 194 m<sup>2</sup> = 0,80 – v súlade**
- **KZNP: 789,30 m<sup>2</sup>/1 194 m<sup>2</sup> = 0,66 – v súlade**
- **KSO\*\*: 19 805,74 m<sup>3</sup>/1 194 m<sup>2</sup> = 16,59 – v súlade**
- **KPP: 47,24 m<sup>2</sup>/1 194 m<sup>2</sup> = 0,04 – v súlade**
- **KZ: 73,00 m<sup>2</sup>/1 194 m<sup>2</sup> = 0,06 – v súlade**

\*\* Pri uvedenej hodnote KSO je použitý princíp výpočtu podľa záväžného stanoviska č. MAGS ORM 47474/12-351190 zo dňa 11.03.2013 k stavbe: Polyfunkčné mestské centrum Zuckermandel (rovnaký ako pri objektoch Z1 – Z7).

Žižkova ulica (regulačná jednotka Z 23) je hlavnou komunikačnou a kompozičnou osou celej zóny Zuckermandel. Dopravné riešenie územia bez uplatnenia výškovej segregácie pešieho pohybu a automobilovej dopravy bolo odsúhlasené v predmetnom záväznom stanovisku. Takto je celá zóna, vrátane jej dopravnej obsluhy, aj zrealizovaná.

#### - z hľadiska dopravného vybavenia:

- Pozemky navrhovanej stavby sú zasiahnuté špeciálnou stavbou – nosným systémom MHD. Bezkolíznosť s plánovanou stavbou je preukázaná v grafickej časti posudzovanej projektovej dokumentácie.

**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 a Územného plánu zóny Podhradie.**

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, 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:**

- podľa ÚPN - Z je zadná časť pozemku parc. č. xxxxx v kontakte s hradným bralom nezastaviteľnou časťou nad úrovňou pešieho pohybu; z uvedeného dôvodu nebude táto časť pozemku obsahovať žiadne nadzemné časti stavby v zmysle predloženej projektovej dokumentácie;
- časť pozemkov parc. č. xxxx a xxxx je súčasťou skalného nosa (chránený prírodný útvar skalného výbežku, regulačná jednotka Z21, pre ktorú je v ÚPN – Z stanovené funkčné využitie vyhradenej zelene so 100% podielom prírodnej plochy) - táto časť pozemku vo vlastníctve stavebníka nebude zastavaná a zostane využitá ako plocha zelene;
- zastrešenie objektu nebude obsahovať žiadne prvky technického zariadenia objektu;

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväžného 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 v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
- 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.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** (MČ SM) nevyjadrila v zmysle §31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. – dňa 09.12.2024 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 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, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:**

- Vnútorne uzamykateľné priestory pre bicykle riešiť tak, aby bolo možné ich použitie aj pre nákladné bicykle, bicykle s detskými sedačkami a pre osoby so slabšou fyzickou konštitúciou.
- Žiadame vybudovať čiastočne kryté cyklistické státie pre návštevníkov v bezprostrednej blízkosti vchodu do budovy.

zároveň upozorňujeme:

- Riešenie statickej dopravy akceptujeme, zároveň však uvádzame, že pre výpočet nárokov na statickú dopravu je potrebné použiť STN 73 6110 (platná od apríla 2024).
- Parkovacie miesta, vykázané ako krátkodobé/návštevnícke, musia zostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené.

#### **UPOZORNENIE:**

Záväzná grafická časť ÚPN – Z nie je podložená aktuálnym katastrom nehnuteľností a rozhranie jednotlivých regulačných jednotiek (podľa ÚPN – Z) nezodpovedá rozhraniu funkčných plôch (podľa ÚPN). Vyhodnotenie v predmetnom záväznom stanovisku zohľadňuje tieto skutočnosti – podklad pre posúdenie plnenia regulácie je prevzatý z grafickej časti predloženej projektovej dokumentácie.

Medzi textovou a grafickou časťou projektovej dokumentácie sú minimálne nezrovnalosti vo výmere plochy zelene nad podzemnými konštrukciami.

Záujmové územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

1 x projektovú dokumentáciu sme si ponechali

Príloha: 3 x projektová dokumentácia

potvrdené výkresy: 2f Situácia – celková, M 1:400; 2g Situácia – koordinačná, M 1:400; 5. Pôdorys 1.PP – vjazd do garáže, M 1:250; 6. Pôdorys 1.NP – prízemie – parter, M 1:250; 8. Pôdorysy 3., 4., 5., 6.NP, M 1:250; 9. Pôdorys 7.NP, M 1:250; 12. Typický rez (pozdĺžny), M 1:250; 12.1. Rez priečny, M 1:250; 13. Pohľad južný, M 1:250; 14. Pohľad východný, M 1:250;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy: 2f Situácia – celková, M 1:400; 2g Situácia – koordinačná, M 1:400; 5. Pôdorys 1.PP – vjazd do garáže, M 1:250; 6. Pôdorys 1.NP – prízemie – parter, M 1:250; 8. Pôdorysy 3., 4., 5., 6.NP, M 1:250; 9. Pôdorys 7.NP, M 1:250; 12. Typický rez (pozdĺžny), M 1:250; 12.1. Rez priečny, M 1:250; 13. Pohľad južný, M 1:250; 14. Pohľad východný, M 1:250;

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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