



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**ARMATRADE GRP, s.r.o.**

Súľovská 38  
821 05 Bratislava

Váš list  
zo dňa **01.12.2021**

Naše poradové číslo  
**MAGS POD  
42620/2022-72509  
67219/2021**

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Simonidesová  
+421 2 5935 6514**

V Bratislave  
**07.03.2022**

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

investor:	<b>ACS 3 s.r.o., Plynárska 7/A, 821 09 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Bytový dom Čajakova 14, parc. č. 7487, 7486/1, 7486/2, k.ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>01.12.2021, doplnená 22.02.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Vladimír Sekera autorizovaný architekt 2066AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>Revízia 10/2021</b>

K investičnému zámeru: „Polyfunkčný bytový dom Čajakova, parc. č. 7487, 7486/1,2, Bratislava“ bolo dňa 20.12.2019 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru č. MAGS OUIK 58817/19-483179. Posudzovaná bola overovacia štúdia s dátumom spracovania 11/2019, spracovateľ projektovej dokumentácie: zodpovedný projektant Ing. arch. Vladimír Sekera, autorizovaný architekt 2066AA. V stanovisku hlavné mesto nesúhlasilo so zámerom v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie, hodnotilo ho ako zásah do územia, ktorý je nad rámec stavebných intervencií stabilizovaného územia. Zámer s vysokým podielom nadzemných podlažných plôch požadovalo objemovo aj výškovo zredukovať a rešpektovať všetky uplatnené pripomienky a požiadavky. Z hľadiska funkčného využitia navrhovaného objektu bol konštatovaný súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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 20.12.2019 – zredukovaná bola celková nadzemná podlažná plocha a zastavaná plocha objektom (znížením podlažnosti a výšky strechy uličného objektu z +18,50 m na +16,015 m a upustením od výstavby vnútroblokovej objektu), zredukovaný bol počet bytových jednotiek zo 14 na 9, znížený bol počet parkovacích miest na pozemku z 25 na 21.

**Predložená projektová dokumentácia rieši** novostavbu bytového domu na pozemku investora v radovej zástavbe Čajakovej ulice. V súčasnosti sa na pozemku nachádzajú dve stavby: objekt v uličnej časti s podlažnosťou 2 NP + podkrovia, prekrytý sedlovou strechou a v zadnej časti pozemku jednopodlažný objekt s pultovou strechou.

Po asanácii oboch stavieb je na pozemku navrhnutý bytový dom s podlažnosťou: jedno podzemné podlažie, štyri nadzemné podlažia (4. NP ustupujúce voči Čajakovej ulici) a podkrovie. Na 1. PP, ktoré je pôdorysne najrozsiahlejšie (zaberá takmer celú výmeru parcely), je podzemná garáž s 21 parkovacími miestami, pivničné kobky a technické priestory. Vjazd do podzemnej garáže je prístupný rampou z komunikácie Čajakova. Vstup do objektu je navrhovaný vo výškovej úrovni miestnej komunikácie. V parteri 1. NP sú okrem vstupných priestorov, vjazdu do garáže, domového vybavenia a miestnosti pre kontajnery na odpad, 2 prenajímateľné priestory. Na 2. NP objektu sú administratívne priestory a jeden jednoizbový byt. Na ostatných podlažiach sa nachádzajú byty prístupne zo spoločného schodiska s výťahom. Spolu je v objekte 9 bytov, každý z nich má balkón. Vo vnútroblokovej časti pozemku je nad úrovňou 1. PP pobytový priestor so zeleňou prístupný z parteru 1. NP. Objekt je v úrovni 5. NP zastrešený šikmou strechou so sklonom 36° smerom do ulice Čajakova a strechou so 6° sklonom smerom do vnútrobloku. Výška hrebeňa strechy je +16,015 m.

Objekt bude napojený na verejné inžinierske siete trasované v chodníku a verejnej komunikácii na Čajakovej ulici.

#### Členenie stavby na stavebné objekty:

- SO 01 Navrhovaný Bytový dom Čajakova 14
- SO 02 Spevnené plochy
- SO 03 Zelené plochy
- SO 04 Doprava – Vjazd a parkovacie stojiská
- SO 05 Vodovodná prípojka, DN40 – dl. 5 m
- SO 06 Kanalizačná prípojka, DN200 – dl. 6m
- SO 07 Plynová prípojka, DN32 – dl. 10 m
- SO 08 Areálová dažďová kanalizácia
- SO 08 Drenážny potrubný systém
- SO 09 Elektrická prípojka, dl. 23 m

Úroveň ± 0,000 = 151,26 m n.m. Bpv.

#### **Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii**

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ; porovnávané sú s overovacou štúdiou, ku ktorej bolo dňa 20.12.2019 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru/OŠ):

- výmera záujmového územia:	<b>789,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>308,94 m<sup>2</sup></b> (OŠ: 456,00 m <sup>2</sup> )
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>1 449,64 m<sup>2</sup></b> (OŠ: 1 930,60 m <sup>2</sup> )
o podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>986,55 m<sup>2</sup></b>
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>463,09 m<sup>2</sup></b>
- zeleň	
o na rastlom teréne:	<b>48,40 m<sup>2</sup></b>
o nad podzemnými konštrukciami:	<b>164,90 m<sup>2</sup></b> (hr. substrátu >0,5 m)
o nad podzemnými konštrukciami:	<b>75,40 m<sup>2</sup></b> (hr. substrátu >2 m)
o nad podzem. konštrukciami bez zápočtu:	<b>161,50 m<sup>2</sup></b> (hr. substrátu < 0,5 m)
o započítateľná zeleň:	<b>165,73 m<sup>2</sup></b> (OŠ: 167,70 m <sup>2</sup> )
- spevnené plochy:	<b>29,90 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>9</b> (OŠ: 14)
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/4 + podkrovie</b> (OŠ: 1/5+; vnútroblok: 1/3)
- výška hrebeňa strechy:	<b>16,015 m</b> (OŠ: +18,50 m)
- počet parkovacích miest:	<b>21</b> (OŠ: 24 PM v garáži, 1 PM na teréne)

#### Dopravné riešenie:

Dopravne je objekt pripojený z jednosmernej Čajakovej ulice obojsmernou jednopruhovou rampou so sklonom max. 17% a celkovou dĺžkou 18,06 m do podzemnej garáže. Statická doprava: výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 73 6110/Z2. Normová potreba je 19 parkovacích miest (PM). Navrhovaných je 21 PM v podzemnej garáži.

**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 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 reg. „C“ parc. č. 7487, 7486/1, 7486/2** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501.

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. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán 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:

- **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.

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).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A zahŕňajúcej zostávajúci priestor PZ CMO), kde je v riešenom území potrebné zohľadniť a rešpektovať:

- maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta.

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

- **z hľadiska funkčného využitia:**

• **Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch.**

Pozemky parc. č. **7487, 7486/1, 7486/2** sú súčasťou funkčného využitia plôch: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501. Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy s kódom funkcie 501. Zariadenia obchodu a služieb a zariadenia administratívy, správy a riadenia sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

- Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Pomer funkcie OV a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešeného pozemku: 32 % : 68 % (OV : bývanie).

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

	intenzita využitia záujmové územie	rozmedzie intenzity využitia vo FP-uličná zástavba
	plošné bilancie	zástavba
	<b>- návrh</b>	
- výmera záujm. územia:	<b>789,00 m<sup>2</sup></b>	
- zastavaná plocha:	<b>308,94 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,39</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>1 449,64 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 1,84</b>
- započítateľná zeleň:	<b>165,73 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,21</b>
		<b>IZP: 0,25 - 0,92</b>
		<b>IPP: 0,37 - 3,04</b>
		<b>KZ: 0,02 - 0,56</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.
- Predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu. Pôvodné malopodlažné objekty sa postupne nahrádzajú viacpodlažnými polyfunkčnými objektami a vytvárajú kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN.
- **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 a okolitú zástavbu.

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

- Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta, nachádzajú sa v území zóny B, ktorá tvorí obalový priestor pamiatkovej zóny A centrálnej mestskej oblasti. Súčasťou podania je rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2020/7167-2/23698/DIM zo dňa 14.04.2020 (ďalej ako „KPÚ“), v ktorom je zámer (podľa projektovej dokumentácie 02/2020) nachádzajúci sa v prostredí pamiatkovej zóny odsúhlasený pri rešpektovaní definovaných podmienok. Vlastník je povinný ich dodržať pri príprave a realizácii zámeru.

*Podľa popisu uvedeného v odôvodnení rozhodnutia na str. 2 bol na KPÚ posudzovaný investičný zámer vo väčšom rozsahu ako je predložený návrh (s väčšou zastavanou plochou - vrátane vnútroblokového objektu, s podlažnosťou max. 5 NP do ulice...)*

- Riešený objekt dotvára charakter blokovej zástavby danej urbanistickej štruktúry a svojou podlažnosťou 4 NP (4. NP je voči uličnej fasáde ustupujúce) + podkrovie zohľadňuje definovanú výškovú hladinu transformujúcich sa objektov v predmetnom území. Podľa uličného pohľadu je navrhovaný objekt s výškou hrebeňa strechy + 16,015 m nižší ako susedný objekt na Čajakovej 16 (+16,485 m).

Predložený 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 Čajakova 14, parc. č. 7487, 7486/1, 7486/2, k.ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>7487, 7486/1, 7486/2,</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Čajakova ulica, Bratislava</b>

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;
- vstup do prenajímateľných priestorov na 1. NP riešiť priamo z verejného priestoru;
- umiestnenie podzemnej stavby na hraniciach so susednými pozemkami parc. č. xxxxxx, xxxxxx,xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxmôže byť navrhnuté iba za podmienky, že stavba svojím osadením nespôsobí statické poruchy na susedných pozemkoch;
- ku kolaudácii stavby bude preukázané, že:
  - bytová funkcia bude riešená na 2. NP – 5. NP v rozsahu 9 bytových jednotiek,
  - nebytové priestory na 2. NP (navrhnuté ako kancelárske priestory) neobmedzia funkciu a bezpečnosť bytovej budovy a ich prevádzka neprekročí prípustné hodnoty hluku,
  - na pozemku bude zrealizovaná zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie – podľa výkresu č. A 01b Situácia – navrhovaný stav, M 1:200.

#### **z hľadiska požiadaviek Mestského ústavu ochrany pamiatok v Bratislave,**

*ktorý sa pre potreby hlavného mesta a mestských častí vyjadruje na základe uznesenia MsZ č. 746/2009 zo dňa 24.09.2009 z titulu ochrany a prezentácie kultúrno-historických hodnôt Bratislavy:*

- celková výška objektu neprekročí najvyššiu povolenú úroveň susedného objektu na Čajakovej ulici 16;
- novostavba bude smerom do ulice riešená so šikmou strechou s kusovou krytinou tradičnej farebnosti (červeno-oranžovou, hnedou, šedou);
- fasáda do ulice bude riešená ako plná stena s výrezmi otvorov, v súlade s tradičným architektonickým stvárnením priečelí v danej urbanistickej štruktúre.

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov predmetnej stavby riešiť ako verejne prístupné;
- vjazd do navrhovaného objektu realizovať v rovnakej nivelete ako chodník a pripojenie vjazdu na príľahlú cestu riešiť cez „sklopený obrubník“;  
*Čajakova ulica je zaradená do siete miestnych komunikácií III. triedy;*
- do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie navrhnúť a preukázať taký spôsob organizácie dopravy na vjazde a výjazde do/z objektu, aby nedochádzalo k zníženiu plynulosti a bezpečnosti cestnej premávky na nadradenej komunikačnej sieti;

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

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- 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 stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020).

#### **z hľadiska tvorby zelene / adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:**

- Pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

Ďalšie požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov hlavného mesta SR Bratislavy - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží, resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb, odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania odporúčame realizovať fasády, resp. ich časti ako vegetačné fasády;
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

#### **UPOZORNENIE:**

Dňa 08.08.2018 oznámila Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava začiatok obstarávania Územného plánu zóny CMO – Severovýchod. Predmetný pozemok stavby je súčasťou riešeného územia. V rámci územného konania o vyhlásení stavebnej uzávery vydalo hlavné mesto dňa 27.02.2019 súhlasné záväzné stanovisko pod č. MAGS OUIK 56604/18-458885, MAGS OUIK 56604/18-458887, MAGS OUIK 56604/18-458892.

K zmene dokončenej stavby na susednom pozemku: „Nadstavba 2. a 3. NP nad jestvujúcim rodinným domom, Čajakova ulica xx, parc. č. xxxxx, Bratislava“ bolo dňa 25.07.2013 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS ORM 49411/13 – 292877.

Uznesením MsZ č. 1743/2014 zo dňa 25.09.2014 bol schválený materiál „Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy“ a uznesením MsZ č. 406/2016 zo dňa 31.03.2016 bol schválený „Územný generel dopravy hlavného mesta SR Bratislavy, 2015“. Podľa uvedených materiálov územím prechádza cyklistická trasa „okruh O3 Mudroňova (Hlavná stanica - Dobšinského - Smrečianska - Račianskej mýto), výhľadovo sa uvažuje s vedením cyklookruhu O3 po komunikácii Čajakova ulica v jednom smere.

Na základe súčtu celkových podlažných plôch uvedených pri jednotlivých pôdorysoch vychádza celková nadzemná podlažná plocha 1 484,80 m<sup>2</sup> (podlažná plocha podkrovia je uvažovaná v rovnakom rozsahu ako 4. NP) a nie 1449,64 m<sup>2</sup>, ako je uvedené pri všetkých bilančných ukazovateľoch. Pre vyhodnotenie v predmetnom záväznom stanovisku bolo počítané s množstvom podlažných plôch: 1 449,64 m<sup>2</sup>, čo zohľadňuje reálnu využiteľnosť

podkrovného priestoru (šikmá strecha podkrovia je priamo napojená na uličnú fasádu – bez zvislej steny).

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.

Predmetný pozemok je zasiahnutý ochranným pásmom letísk a heliportov.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Ďalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto SR 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.

Príloha: 1 x potvrdené prílohy (zmenšené na formát A3): A 02 Koordinačná a zastavovacia situácia, M 1:200; A 01b Situácia – navrhovaný stav, M 1:200; A 04 Pôdorys 1.PP, M 1:100; A 05 Pôdorys 1.NP, M 1:100; A 06 Pôdorys 2.NP, M 1:100; A 08 Pôdorys 4.NP, M 1:100; A 12 Rez C,C, M 1:100; A 13 SZ a JZ pohľad čelný, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené prílohy (zmenšené na formát A3): A 02 Koordinačná a zastavovacia situácia, M 1:200; A 01b Situácia – navrhovaný stav, M 1:200; A 04 Pôdorys 1.PP, M 1:100; A 05 Pôdorys 1.NP, M 1:100; A 06 Pôdorys 2.NP, M 1:100; A 08 Pôdorys 4.NP, M 1:100; A 12 Rez C,C, M 1:100; A 13 SZ a JZ pohľad čelný, M 1:100  
Magistrát ODI, MUOP, archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor