

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

**JUDr. Ing. Andrej Velgos**

Drotárska cesta 17

811 02 Bratislava

Váš list  
**24.06.2023**Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 54696/2023-  
616058**Vybavuje / Linka  
**Ing. Veronika Sýkorová  
+421 904 550 184**V Bratislave  
**18.12.2023****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Aktivs s.r.o., Drotárska cesta 15, 811 02 Bratislava v zastúpení JUDr. Ing. Andrej Velgos</b>
investičný zámer:	<b>Bytový dom, Drotárska cesta, Bratislava-Staré Mesto</b>
žiadosť zo dňa:	<b>24.06.2023 s doplnením dňa 14.12.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o dodatočnom povolení stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Projekt pre zmenu stavby pred dokončením</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>APPK architektonická kancelária s r.o., Medená 24, 811 02 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Pavol Králik autorizovaný architekt 0016AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05/2023</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu nebytovej budovy na bytovú budovu a tým vyvolané dispozičné zmeny. Navrhovaný objekt pozostáva zo štyroch podzemných podlaží, štyroch nadzemných podlaží a ustúpeného podlažia. Dve podzemné podlažia sú vnímateľné nad terénom. V bytovom dome je navrhnutých 25 bytových jednotiek a 8 nebytových priestorov. Pre objekt bude slúžiť 36 garáží, 9 parkovísk a 4 prenajaté garáže v susednom objekte. Dispozičné zmeny spočívajú v úpravách priestorov. Prevádzka škôlky a obchodné priestory sa menia na bytové a nebytové priestory. Súčasťou zmien je aj zmena umiestnenia núdzového schodiska a zväčšenie výťahu. Ustúpené podlažie je posunuté o jeden modul pri zachovaní objemu.

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

- výmera záujmového územia:	<b>1579,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>569,00 m<sup>2</sup></b>
- zeleň na teréne:	<b>697,00 m<sup>2</sup></b>
- spevnené plochy:	<b>303,00 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>25</b>
- počet nebytových priestorov:	<b>8</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>4/4 + ustúpené</b>
- počet parkovacích miest:	<b>45 + 4 prenajaté</b>

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111**EMAIL**  
info@bratislava.sk**IČO**  
00 603 481**ONLINE**  
www.bratislava.sk

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená na pozemku stavby v počte 45 parkovacích miest (PM). 36 parkovacích miest v podzemnej garáži, 9 PM na teréne a 4 PM formou nájmu garáží. Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty Mozartova a Drotárska cesta.

**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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie zmeny stavby dokončenej 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** (časť pozemku 30 m<sup>2</sup>), **xxxxxx** (časť pozemku 100 m<sup>2</sup>) **k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102, stabilizované územie**, informačný kód **S**

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Machnáč**“ schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 133/199, záväzná časť vyhlásená VZN č. 2/1999 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 2/2003, VZN č. 11/2008 (ďalej len „ÚPN-Z“).

Záujmové pozemky reg. C-KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (časť pozemku 30 m<sup>2</sup>), **xxxxxx** (časť pozemku 100 m<sup>2</sup>) sú v uvedenom ÚPN-Z súčasťou **sektoru č. 3-11/13**, pre ktorý je stanovená nasledujúca regulácia:

**Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia**

**funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu,

**typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** bytový dom, rodinný dom samostatne stojaci

**nepripustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, u rodinných domov radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie

**stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba

**výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**

**minimálna:** pre rodinný dom 600 m<sup>2</sup>, pre bytový dom 1500 m<sup>2</sup>,

pre objekty občianska vybavenosť sa nestanovuje - stabilizovaná zástavba

**maximálna:** pre rodinný dom 1000 m<sup>2</sup>, pre bytový dom 2000 m<sup>2</sup>,

pre objekty občianska vybavenosť sa nestanovuje - stabilizovaná zástavba

**index zastavanej plochy:** 0,40

**index prírodnej plochy:** 0,40

**maximálna podlažnosť:** 4 nadzemné podlažia u bytových domov a objektov občianskej vybavenosti, 2 nadzemné podlažia u rodinných domov, pri všetkých typoch zástavby plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie, maximálne 2 podzemné podlažia pre bytové domy a objekty občianskej vybavenosti, 1 podzemné podlažie pre rodinný dom vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované

**zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami

**doprava a technická infraštruktúra:** k územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v nadväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdovými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

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

typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:	<b>bytový dom</b>	- súlad
stavebná činnosť povolená:	<b>novostavba</b>	- súlad
výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:		
minimálna: pre bytový dom 1500 m <sup>2</sup>	<b>1579 m<sup>2</sup></b>	- súlad
maximálna: pre bytový dom 2000 m <sup>2</sup> ,		- súlad
index zastavanej plochy: 0,40		
skutočná zastavaná plocha je <b>598,5m<sup>2</sup></b>	<b>0,38</b>	- súlad
index prírodnej plochy: 0,40 (index prírodnej plochy:	<b>0,44</b>	- súlad
maximálna podlažnosť: 4 nadzemné podlažia u bytových domov plus ustúpené podlažie, maximálne 2 podzemné podlažia		
vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované		- súlad

Uvažovaný investičný zámer zmena stavby pred dokončením **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s Územným plánom zóny Machnáč.

**Hlavné mesto SR Bratislava  
S Ú H L A S Í**

so zmenou stavby pred dokončením:	<b>Bytový dom, Drotárska cesta, Bratislava-Staré Mesto</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxxx (470 m<sup>2</sup>), xxxxxx (476 m<sup>2</sup>), xxxxxx153 m<sup>2</sup>), xxxxxx (24 m<sup>2</sup>), xxxxxx (284 m<sup>2</sup>), xxxxxx (42 m<sup>2</sup>), xxxxxx (časť pozemku 30 m<sup>2</sup>), xxxxxx (časť pozemku 100 m<sup>2</sup>)</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Drotárska cesta</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:**

- V tomto záväznom stanovisku sa bilancuje aj s časťami pozemkov reg. C-KN parc. č. **xxxxxxxx** (časť pozemku 30 m<sup>2</sup>), **xxxxxxx** (časť pozemku 100 m<sup>2</sup>), k.ú. Staré Mesto. Ku stavebnému konaniu je nutné **doložiť Geometrický plán**, v ktorom budú časti týchto pozemkov v uvedenej rozlohe vyznačené ako samostatné parcely, oddelené od pôvodných parcel a budú súčasťou územia prislúchajúcemu k investičnému zámeru „Bytový dom,

Drotárska cesta, Bratislava-Staré Mesto“. **Pre susedné dva rodinné domy**, ktoré poskytujú časti parciel (parc. č. xxxxxxxx - 30 m<sup>2</sup> a xxxxxxxx -100 m<sup>2</sup>, reg. C-KN, k.ú. Staré Mesto) musí zostať **minimálne územie 600 m<sup>2</sup>** pre každý dom. Vid'. priložená situácia.

- 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:**

Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou „Bytový dom, Drotárska cesta“ súhlasí s podmienkou: Všetky krátkodobé odstavné stojiská (pre návštevy) požadujeme nechať verejne prístupné.

Upozorňujeme

- 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.

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- S predloženým návrhom na úrovni IZ súhlasíme v prípade, že nenastanú zmeny v odvodňovanej ploche zastavaného územia, alebo v zmene výšky stavby.

#### **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;
- 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 protihľými 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 stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

**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:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatičeniu prestriedať stromami;
- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- výsadba sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovou vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;

