



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Architectural Studio Zeppelin s.r.o.

Zochova 10

81103 Bratislava

Váš list
zo dňa **27.10.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 44375/2024-
74639**

Vybavuje / Linka
**Ing.arch. Katarína Záhorská
+421 904 587 577**

V Bratislave
12.02.2024

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

investor:	BRATISLAVA WEST GATE, s.r.o., Rusovská cesta 15, Bratislava, v zastúpení Architectural Studio Zeppelin, s.r.o.
investičný zámer:	BYTOVÝ DOM - BWG, k.ú. Staré mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	27.10.2023, doplnená 11.01.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ:	Architectural Studio Zeppelin s.r.o., Zochova 10, Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Mgr. art. Silvester Černík autorizovaný architekt 1602 AA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2023

Dňa 08.06.2023 bolo pod č. MAGS POD 50306/2023-386317 vydané stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru: „Bytový dom – BWG“, k.ú. Staré mesto, Bratislava I. Posudzovaná bola dokumentácia: architektonická štúdia, s dátumom spracovania 03/2023, zodpovedný projektant: zodpovedný projektant, Ing. arch. Mgr. art. Silvester Černík, autorizovaný architekt 1602 AA. V stanovisku hlavné mesto konštatovalo, že investičný zámer na základe uvedených bilancií hodnotí predmetný investičný zámer ako súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Rovnako bola uplatnená požiadavka na dopracovanie projektovej dokumentácie z hľadiska tvorby verejných priestorov a dopravného riešenia v zmysle pripomienok uvedených v predmetnom stanovisku.

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 08.06.2023.

Predložená projektová dokumentácia rieši: návrh výstavby bytového domu na ulici K Železnej studienke v Bratislave I. Bytový dom má jedno podzemné podlažie a šesť nadzemných podlaží. Hmotovo je objekt riešený so spoločnou podnožou, pozostávajúcej z jedného podzemného a jedného nadzemného podlažia a od 3.NP sa delí na dve samostatné hmoty, kde jedna má 5NP (5.NP riešené ako uskočené) – pri ulici K Železnej studienke a druhá má 6NP – časť v hĺbke pozemku. Na 1.PP a 1.NP sa nachádzajú garáže a na ostatných podlažiach sa nachádzajú navrhované byty. V objekte je navrhovaných celkovo 28 bytových jednotiek. Objekt má pôdorysný tvar obdĺžnika s rozmermi 45,643 x 24,000 m (podnož NP), pričom na 2.NP je objekt hmotovo odľahčený (vypustená stredná časť) a presahuje vonkajšie rozmery podnože - celkové rozmery - od 2.NP sú 26,293 x 24,700 m. Od 3.NP sa delí na dve hmoty - samostatne majú celkové rozmery 15,35 x 24,68 m a 15,05 x 24,70 m. Zastrešený

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

je plochou strechou s výškou atiky nad 6.NP + 19,400 m a nad 5.NP + 16,400 m nad úrovňou podlahy 1.NP ± 0,000 m.

Dopravný prístup je zabezpečený z novonavrhovanej komunikácie – C3 MO 8,0/40 s pripojením na miestnu cestu K Železnej studienke. Vjazd/výjazd do objektu je riešený na 1.PP (auto výťahom). Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovej počte 55 parkovacích miest v garáži (1.PP a 1.NP).

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ, v porovnaní s investičným zámerom, ku ktorému bolo dňa 08.06.2023 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru ostávanú údaje bez zmeny, okrem počtu parkovacích miest, kde prišlo k zníženiu počtu o 1 státie):

- výmera záujmového územia:	2 852,00 m²
- zastavaná plocha:	1 132,21 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	4 508,53 m²
- zeleň na teréne:	1 156,33 m²
- na spevnené plochy:	563,46 m²
- počet bytov:	28
- počet podlaží PP/NP:	1/6
- počet parkovacích miest:	55

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 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. 19782/19, 19782/21, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

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

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. 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.

- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENÉ, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, rozvojové územie**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Intenzita využitia územia:

Časť záujmovej lokality, do ktorej sa navrhuje stavba, je súčasťou **stabilizovaného územia**. ÚPN 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **na 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.

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).

Zájmové 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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy sú navrhované v rámci riešenia plochy zelene, ktoré patria medzi prevládajúce spôsoby funkčného využitia územia;
- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, patria bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Podiel bývania je stanovený v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy;

podiel funkcií v predloženej projektovej dokumentácii vo funkčnej ploche 501:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. Ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha:	6 652,53 m ²		
podl. plocha bytovej funkcie:	4 508,53 m ²	67,77%	max. 70%
podl. plocha nebytovej funkcie:	2 144,00 m ²	32,23%	min. 30%

- Navrhovaná stavba **je z hľadiska funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer bytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešených funkčných plôch v zmysle deklarovanej bilancie 67,77 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie do 70 % v riešenom území rešpektovaný.

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

- Zámer je navrhovaný v území, ktorého zástavba je nesúrodá. Riešené územie je súčasťou centra mesta s predpokladom na intenzifikáciu, s cieľom dotvorenia existujúcej zástavby a vytvorenia moderného mestského prostredia s bývaním, doplnených o verejne prístupnú občiansku vybavenosť a plochy zelene. Predmetná funkčná plocha sa nachádza v oblasti, v ktorej sú v zmysle ÚPN stanovené funkcie s funkčným využitím občianskej vybavenosti a bývania. Existujúcu zástavbu predmetnej funkčnej plochy tvoria objekty – štvorpodlažná budova s doplnkovou stavbou fy. BSP SOLUTIONS.
- Z uvedených dôvodov bol **predložený investičný zámer vyhodnocovaný** vo vydanom stanovisku z 08.06.2023 **v širšom urbánnom kontexte** so zohľadnením zástavby územia susediacej funkčnej plochy s transformáciou. Susediaca funkčná plocha v uličnej zástavbe ulice K Železnej studienke, ktorá je charakterovo príbuzná štruktúrou zástavby a je rovnako územím občianskej vybavenosti, s určitým podielom bývania.

Z hľadiska funkcie a typologického druhu stavieb majú najbližšie k navrhovanému investičnému zámeru objekty vo funkčnej ploche 201, stabilizované územie:

- riešené územie vo funkčnej ploche 501 – parc. č. 19782/19 (1568m²), 19782/21 (408m²):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia susednej FP 201 rozmedzie
- výmera záujmového územia:	1 976,00 m ²		
- zastavaná plocha:	1 132,21 m ²	IZP = 0,57	IZP 0,46~0,69
- podlažná plocha (NP):	4 508,53 m ²	IPP = 2,28	IPP 2,06~2,49
- započítateľná zeleň:	308,52 m ²	KZ = 0,16	KZ 0,24~0,09

- Uvedené regulatívy intenzity využitia riešeného pozemku sú počítané vo vzťahu k výmere riešeného územia 1976 m², ktoré sa nachádza vo funkčnej ploche 501 (súčasťou riešeného územia je časť vo funkčnej ploche 1110 o výmere 876 m² ponechanej pôvodnej funkcii – zeleni).
- Návrh dostavby územia v časti predmetnej funkčnej plochy je rozsiahlejšou konverziou územia s predpokladom vytvorenia budúceho hodnotného mestského prostredia, s kumuláciou funkcie bývania.
- Bytový dom BWG je navrhnutý v koncepcii mestskej štruktúry a dopĺňa uličnú zástavbu v území; navrhovaných 5.NP (uličná časť) a 6.NP s prihliadnutím na podlažnosť ďalších stavieb uličnej zástavby a funkčnej plochy 201 (4.NP – 5.NP) vo väzbe, na ktoré je predložený investičný zámer hodnotený z hľadiska intenzity využitia územia, tzn. v širšom urbánnom kontexte, považujeme za akceptovateľný.
- **Navrhovaný investičný zámer nenarúša princíp stabilizovaného územia** – návrh v širšom urbánnom kontexte preukazuje nižšie hodnoty ukazovateľov intenzity (IZP, IPP) využitia územia v porovnaní s charakterovo príbuznou zástavbou susednej funkčnej plochy 201, ktorá prešla transformáciou.

Uvažovaný 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:	BYTOVÝ DOM - BWG
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	19782/19, 19782/21
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	K Železnej studienke

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:

- 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, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou „Bytový dom – BWG“ **súhlasí s podmienkami**:

- plochu vjazdu (do objektu) požadujeme realizovať v rovnakej nivelete ako chodník a pripojenie vjazdu na príslušnú (navrhovanú) cestu riešiť cez „sklopený obrubník“ v max. šírke 6 m;

- chodník pre peších (pri navrhovanom objekte) požadujeme riešiť v celej dĺžke navrhovanej komunikácie (v zmysle výkresu 05 – Dopravná situácia);

Podmieňujúcou investíciou k stavbe „Bytový dom – BWG“ je stavebný objekt, ktorý bude odovzdaný do majetku hl. mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva s hl. mestom, konkrétne:

- SO 02 Spevnené plochy

Vydanie stavebného povolenia k stavbe „Bytový dom – BWG“ je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o budúcom prevode vlastníckeho práva k vyššie uvedenému stavebnému objektu (podmieňujúca investícia), t. j. miestna cesta III. triedy, f.t. C3 MO 8,0/40 + chodník, vrátane dotknutých pozemkov, ktoré sú dopravnými stavbami alebo stavbami podmieňujúcej investície k stavbe „Bytový dom – BWG“, **s hlavným mestom.**

Vydanie kolaudačného rozhodnutia k stavbe „Bytový dom – BWG“ je podmienené:

- realizáciou podmieňujúcej investície.
- zaradením miestnej cesty III. triedy, f.t. C3 MO 8,0/40 do siete miestnych ciest hl. mesta.

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:

- 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;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizovať fasády, prípadne ich časti ako vegetačné, alt. zvoliť svetlé materiály a farby.

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;

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa;

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.

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.

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. 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: potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:300

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, M 1:300

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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