



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

MACHO consulting, s.r.o.

Exnárová 28
821 03 Bratislava

Váš list
zo dňa **26.03.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 50211/2024 -
478662/Mar**

V Bratislave
09.08.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	MACHO consulting, s.r.o., Exnárová 28, 821 03 Bratislava
stavba:	Rezidencia Nivy
pozemky, parc. č., k. ú.:	9081/3, 9092/8, 9093/1; k. ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Karadžičova ulica, Grösslingová ulica
žiadosť doručená dňa:	26.03.2024, mestská časť 11.07.2024
typ konania podľa stavebného zákona uvedený v žiadosti:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	MOROCZ TACOVSKY GROUP s.r.o. architektonická kancelária, Balkánska 179/A, 851 10 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Michal Tačovský autorizovaný architekt 1922AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2024

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. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu funkcie objektu z administratívnej budovy na bytovú budovu spojenú so stavebnými úpravami. Riešený objekt je nárožnou budovou, ktorý sa nachádza na Karadžičovej 17 a Grösslingová 77. Riešené objekty sú vzájomne prepojené a tvoria jednu stavbu, ktorá má 7 nadzemných a dve podzemné podlažia. Vo vnútrobloku objektu sú v návrhu riešené menšie terénne úpravy s vytvorením pobytových schodov. Zelený vnútroblok sa navrhuje otvárať verejnosti a bude z časti slúžiť pre reštauráciu a z časti pre obyvateľov objektu. Do budúcnosti navrhovaná rekonštrukcia uvažuje s tendenciou prepojenia vnútrobloku so susedným objektom Mlynské nivy 6 a vytvorením spoločného živého zeleného priestoru. Rekonštrukcia zachováva jestvujúci tvar objektov

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

s úpravami na ustúpených podlažiach objektu (6.NP a 7.NP). Zmena obrysu ustúpených podlaží nasleduje obrys nižších podlaží. Rekonštrukcia rieši aj úpravu a zväčšovanie okenných otvorov s doplnením zapustených lodžií a balkónov pre vytvorenie exteriérových priestorov pre jednotlivé byty a zvýšenie štandardu navrhovaných bytových priestorov. Na 1.NP sa nachádzajú v časti objektu na Grösslingovej parkovacie miesta a dva nájomné priestory pre občiansku vybavenosť, v časti objektu na Karadžičovej sa navrhuje ako jeden priestor občianskej vybavenosti – reštaurácia, zároveň je súčasťou podlažia technické zázemie a komunikačné jadrá pre bývanie nachádzajúce sa na 2.-7.NP. Bývanie je zložené z 46 bytových jednotiek a 12 nebytových priestorov orientovaných do vnútrobloku časti objektu Karadžičovej, ktoré nevyhovujú svetlotechnickým požiadavkám a sú nazvané ako „ubytovacie jednotky dlhodobého nájmu“. Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 7.NP je +22,90 m a 6.NP +20,10 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 137,70 m n.m. Bpv.)

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: statická doprava sa navrhuje v celkovom počte 79 PM (69 PM v podzemnej garáži, 10 PM v objekte Dunajská 46, 48, 50 – formou nájmu). Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty Karadžičova a miestnej cesty Grösslingova (formou autovýťahu) – jestvujúce vjazdy/výjazdy. V predpolí objektu na Karadžičovej ulici sa v rozsahu zámeru sa vybuduje cyklochodník.

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

výmera záujmového územia:	1 578,00 m²	
zastavaná plocha:	1 214,30 m²	
podlažná plocha nadzemných podlaží:	5 750,84 m²	(exist. 5 752,85 m ²)
zeleň:	334,50 m²	
počet bytov:	46	
počet nebytové priestory:	12	
počet podlaží PP/NP:	2/7	
počet navrhovaných parkovacích miest:	69	

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 sú **záujmové pozemky parc. č. 9081/3, 9092/8, 9093/1, k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie, kód S**, územie kompaktného mesta - **zóna B, Pamiatková zóna Centrálna mestská oblasť** (ďalej len „PZ CMO“)

Intenzita využitia územia: pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. 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.

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územnému plánu zóny Dunajská, zmeny a doplnky rok 2005, (ďalej len ÚPN – Z)**“, schváleného uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 254/2007 dňa 22.11.2007, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy – č. 8/2007 s účinnosťou od 01. januára 2008.

V uvedenom ÚPN-Z sú uvedené pozemky **súčasťou stavebného bloku č. 19/1**. Z regulačného hľadiska je blok 19/1 súčasťou dvojbloku 19/1 a 20/17 predelený ulicou Mlynské Nivy. Nachádza sa v blízkosti autobusovej stanice, čoho dôsledkom je tu silný tranzit návštevníkov v oboch smeroch. V tomto bloku sú sústredené viaceré obchodné zariadenia, takže sa dá konštatovať, že sa tu nachádza lokálne nákupné centrum východnej časti zóny. V bloku prevláda bytová funkcia, avšak s nedostatočnou kvalitou bytového fondu v husto zastavanom území.

Závazná časť:

Regulatívy funkčného využitia: Zachovať funkciu obchodnej vybavenosti

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

– z hľadiska funkčného využitia územia:

- Vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie patria viacpodlažné bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy a zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania. Zonálna dokumentácia v dotknutom bloku v parteri požaduje zachovať funkciu obchodnej vybavenosti. Táto podmienka je naplnená v návrhu tromi samostatnými jednotkami, ktoré dopĺňajú funkciu bývania na vyšších poschodiach.
- Navrhovaných 12 nebytových priestorov orientovaných do vnútrobloku časti objektu Karadžičovej, ktoré nevyhovujú svetlotechnickým požiadavkám a sú nazvané ako „ubytovacie jednotky dlhodobého nájmu“ sa započítavajú do funkcie bývania.
- Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

– z hľadiska intenzity využitia záujmového územia

- z regulačného výkresu, regulačného listu 19/1 a limitoch určených v ÚPN-Z vyplýva, že riešené objekty sú v regulačnom výkrese označené za „objekt stavebne ukončený“ časť riešeného objektu Karadžičova ako 5+us a časť objektu Grösslingová ako 6+us;
- vzhľadom na to, že predložená dokumentácia preukazuje mierne zníženie podlažnej plochy (o 2,01 m²) a také stavebné úpravy, ktoré nemenia objemové a plošné bilancie objektu je princíp stavebne ukončeného objektu rešpektovaný v zmysle požiadaviek ÚPN-Z;

– z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

- záujmové pozemky sú situované na území kompaktného mesta - zóna B pamiatkovej zóny CMO. K žiadosti je priložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave (KPÚ) č. KPUBA-2023/20220-2/84690/HRD zo dňa 24.10.2023, v ktorom je predložený zámer vyhodnotený ako prípustný v pamiatkovom území pri dodržaní stanovených podmienok;

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 Dunajská, zmeny a doplnky rok 2005.

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:

- pre udržateľnú koncepciu nárožia odporúčame vytvoriť pre obyvateľov objektu architektonický manuál pre dotváranie a vhodné riešenie loggií tak, aby po zobytnení objektu nebol potlačený charakter nárožia (napr. tieniace zariadenia, kvetináče atď.);

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 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 zadržiavacej 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 navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** nevyjadřila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

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:

- nevyhnutnou súčasťou stavby „Rezidencia Nivy“ je stavba cyklotrasy (pred riešeným objektom, pozdĺž Karadžičovej), ktorá bude v zmysle zákona o pozemných komunikáciách (cestný zákon) odovzdaná do vlastníctva mesta;
- navrhovaná cyklotrasa (pred riešeným objektom, pozdĺž Karadžičovej) bude definovaná ako účelová verejná cesta;
- plochu vjazdov požadujeme realizovať v rovnakej nivelete ako chodník a pripojenie vjazdov na príľahlú cestu riešiť cez „sklopený obrubník“;
- cyklotrasa, vedúca v smere hlavného dopravného smeru, je vo vzťahu k odbočeniu do garáže vedená ako hlavná cesta a tento vzťah je potrebné riešiť. Pre križovanie cyklistov a vozidla odbočujúcich doprava platí ustanovenie zákona o cestnej premávke § 19 Odbočovanie 6) Vodič odbočujúci vpravo je povinný dať prednosť v jazde cyklistovi idúcemu rovno vrátane cyklistu idúceho súbežne s cestou. Žiadame o kontinuálne riešenie cyklistickej infraštruktúry s plynulým prejazdom bez nutnosti meniť mód dopravy. V prípade, že je bezpodmienečne potrebné prerušovať akúkoľvek dopravnú infraštruktúru, je potrebné prerušiť infraštruktúru s nižšou dopravnou funkciou (odbočenie do miesta mimo cesty);
- odbočenie do zámeru žiadame riešiť v zmysle Princípov a štandardov povrchov chodníkov, strana 92 Prejazd cez chodník, bez priestoru pre vyčkávané vozidlo v priestore chodníka.

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.

Odvolávka v doplneniach na existujúcu obojsmernú cyklotrasu nie je v priestore riešeného zámeru relevantná, nakoľko táto je umiestnená v križovaní so šiestimi jazdnými pruhmi pre motorové vozidlá na opačnej strane miestnej komunikácie s výrazne rozdielnou dopravnou funkciou a nerieši dopravu na strane riešeného zámeru.

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: Koordináčna situácia, Pôdorys 1.NP; Pohľady

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: Koordináčna situácia, Pôdorys 1.NP; Pohľady
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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