



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Marizil, s.r.o.**

Ing. Mária Žilinková  
Kocel'ova 17  
821 08 Bratislava

Váš list  
zo dňa **19.09.2024**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 58548/2024-  
577673/Syk**

V Bratislave  
**30.10.2024**

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

stavebník:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX v zastúpení Marizil, s.r.o.
stavba:	<b>BD Štefánikova xx, Bratislava</b>
pozemky, parc. č., k. ú.:	<b>xxxx, xxxxx, xxxxx reg. C-KN; k.ú. Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Štefánikova xx, Bratislava</b>
žiadosť doručená dňa:	<b>19.09.2024</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Architektonická štúdia</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Ilja Skoček, Medzierka 9, 811 01 Bratislava, IČO: 30 846 498</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Ilja Skoček autorizovaný architekt 1268AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2024</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..**

Pre navrhovanú stavbu bolo hlavným mestom SR Bratislava vypracované stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS OUIK 43836/2024-27322 zo dňa 21.02.2024.

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** rekonštrukciu a nadstavbu existujúceho objektu na Štefánikovej ulici Bratislava – Staré mesto. Existujúci 4 podlažný objekt z polovice 19-teho storočia bol prestavaný a nadstavaný v 30-tich rokoch 20-teho storočia a rekonštruovaný (vstavba podkrovia) po roku 1990.

V súčasnosti slúži pre občiansku vybavenosť. Zámerom predloženej projektovej dokumentácie je jeho komplexná rekonštrukcia a nadstavba s cieľom prinavrátiť budove jej obytnú funkciu s polyfunkčným parterom. Budovu bude tvoriť jedno podzemné a 5 nadzemných podlaží so vstupom zo Štefánikovej ulice a s jstevujúcim vjazdom z Čajkovského ulice.

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

Návrh sa snaží stabilizovaním výšky rímsy pozdĺž Krížkovej a Štefánikovej ulice vytvoriť kompaktnú zástavbu námestia nadväzujúc na niveletu výšky rímsy bytového domu z 50-tich rokov na Štefánikovej 24. Do tejto výšky sa uvažuje so zdvihnutím rímsy dotknutého objektu Štefánikova 22.

Riešenie samotného objektu zachováva pôvodný pamiatkovo hodnotný objekt a na mieste jeho súčasného podkrovia nadstavuje dve podlažia nadstavby. Nadstavba rešpektuje uličnú čiaru a obrys posledného podlažia pôvodnej budovy a jej výška je zadefinovaná výškou rímsy susedného bytového domu. Hmota nadstavby je delená na 2 asymetrické časti. Nižšia časť nasadená na pôvodný objekt je interpretáciou ukončujúcej balustrády. Na ňu nadväzuje hmota zvislej strešnej roviny s fasádou bez zrejmych okenných otvorov. Riešenie zachováva výšku zvolenej nivelety rímsy. Smerom do vnútrobloku nadstavba rešpektuje postupné uskakovanie hmoty pôvodnej stavby. To umožňuje vytvárať balkóny a terasy, do ktorých sú orientované denné časti bytov.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 5.NP je +20,445 m od existujúcej úrovne podlahy ±0,000 objektu.

**Stavba z hľadiska dopravného riešenia:** Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 14 PM na teréne. Dopravný prístup je zabezpečený z miestnej cesty Čajkovského cez existujúci vjazd.

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

- výmera záujmového územia:	1771,00 m <sup>2</sup>
- zastavaná plocha:	409,85 m <sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	1684,00 m <sup>2</sup>
podlažná plocha bytovej funkcie:	1 336,50 m <sup>2</sup>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	347,50 m <sup>2</sup>
- zeleň:	874,45 m <sup>2</sup>
- spevnené plochy:	486,70 m <sup>2</sup>
- počet bytov:	8
- počet podlaží PP/NP:	1/5
- počet parkovacích miest:	14

**Posúdenie zmeny 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. xxxx, xxxxx, xxxxxx, k.ú. Staré Mesto, ÚPN** stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, stabilizované územie**, územie kompaktného mesta – **zóna A, Pamiatková zóna Centrálna mestská oblasť** (ďalej len „PZ CMO“)

**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.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried:

zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

#### **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. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche. 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:**

Zájmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred, kde je potrebné:**

rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby 21m (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciách jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry a tak, aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta.

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

##### **– z hľadiska funkčného využitia územia:**

- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria bytové domy a zariadenia obchodu a služieb medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- Navrhovaná nadstavba mení budovu občianskej vybavenosti na bytový dom s občianskou vybavenosťou.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
– celková podlažná plocha:	<b>29 727 m<sup>2</sup></b>		
– podl. plocha bytovej funkcie:	<b>14 229 m<sup>2</sup></b>	<b>48 %</b>	<b>max. 70%</b>
– podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>15 498 m<sup>2</sup></b>	<b>52 %</b>	<b>min. 30%</b>

- Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- Navrhované funkčné využitie riešeného objektu minimálne mení pomer funkcií vo funkčnej plocha oproti jestvujúcemu stavu. Mierne narastá podlažná plocha bytovej funkcie, zmenšenie podlažnej plochy občianskej vybavenosti je zanedbateľné. Pomer funkcií vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 52 % : 48 % (OV : bývanie), čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie v riešenom území rešpektovaný.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri stabilizovaných územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
- výmera záujmového územia:	<b>1771,00</b> m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	<b>409,85</b> m <sup>2</sup>	<b>IZP= 0,23</b>	<b>IZP= 0,37</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>1684,00</b> m <sup>2</sup>	<b>IPP= 0,95</b>	<b>IPP= 1,19</b>

- Predložený návrh stavby **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. Navrhovaná stavba svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby a rešpektuje založenú uličnú čiaru.

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

Záujmové parcely sú súčasťou pamiatkovej zóny centrálnej mestskej oblasti - súčasť pamiatkovej rezervácie zóny A.

Navrhované riešenie nadstavby pri podlažnosti – päť nadzemných podlaží minimálne ovplyvňuje diaľkové uličné pohľady. Do Štefánikovej ulice je výška atiky strechy +20,445 m.

**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.**

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, znalostí 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:**

- rozsah posudzovanej zmeny dokončenej stavby považujeme za ukončený; v budúcnosti nie je možné nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre stavby;

**z hľadiska dopravného vybavenia:**

- Riešiť priestor pre odkladanie bicyklov pre navrhovanú funkciu s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry.

**z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

Do dokumentácie pre stavebné konanie je potrebné doplniť:

- Dodržať podmienky určené v stanovisku hlavného mesta č. MAGS OUIK 43836/2024-27322 zo dňa 21.02.2024.
- Projektovú dokumentáciu doplniť o návrh samostatnej dažďovej kanalizácie na odvedenie zrážkových vôd zo spevnených plôch nadstavby s návrhom vsakovacieho zariadenia v zelenej dvornej časti pozemku.
- V rámci implementácie adaptačných opatrení, nevyhnutných k zvýšeniu odolnosti územia voči dopadom klimatických zmien, je nevyhnutné zrážkové vody v území zadržať.
- Problematiku nakladania so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby povrchové vody boli eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno-infiltračných zariadení, ako sú zelené strechy, retenčné nádrže (z ktorých môže byť zavlažovaná areálová zeleň) a vsaky. Vodozadržné opatrenia zvyšujú výpar zrážkových vôd, čím sa zlepšuje kvalita mikroklimy, zabezpečuje ochladzovanie okolitého prostredia a zároveň obnovuje prirodzený kolobeh vody v prírode.
- SHMU v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Staré Mesto, Ružinov, Nové Mesto, Trnávka, Nivy, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku  $p=0,05$ , trvajúcu 15 min., s intenzitou  $i=244$  l.s-1.ha-1 a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch

a komunikácii k=1 (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre privalovú zrážku. Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ.

#### **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;
  - 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** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

#### **UPOZORNENIE:**

Riešené 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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia plôch, Pôdorysy: 1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP, 5NP, rez B-B, Rozvinutý uličný pohľad

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
potvrdené výkresy: Situácia plôch, Pôdorysy: 1.NP, 2.NP, 3.NP, 4.NP, 5NP, rez B-B,  
Rozvinutý uličný pohľad  
Magistrát ODI, OUIIC – archív

S pozdravom

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