



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Architectural Studio Zeppelin s.r.o.

Zochova 10
811 03 Bratislava

Váš list
zo dňa **20.02.2025**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 49947/2025-
150789/Zah**

V Bratislave
31.03.2025

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	BRATISLAVA WEST GATE, s.r.o, Továrenská 14, 811 09 Bratislava, v zastúpení Architectural Studio Zeppelin, s.r.o.
stavba:	Bytový dom BWG
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; k. ú. Staré Mesto
miesto stavby:	K Železnej studienke
žiadosť doručená dňa:	20.02.2024
druh podanej dokumentácie:	projekt stavby pre spojené územné a stavebné konanie
spracovateľ dokumentácie:	Architectural Studio Zeppelin s.r.o., Zochova 10, Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Mgr. art. Silvester Černík autorizovaný architekt 1602 AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2025

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..**

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: 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.

Dňa 12.02.2024 bolo pod č. MAGS OUIČ 44375/2024-74639 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislava k stavbe: BYTOVÝ DOM - BWG. Posudzovaná bola dokumentácia pre územné rozhodnutie, s dátumom spracovania 09/2023, zodpovedný projektant: Ing. arch. Mgr. art. Silvester Černík, autorizovaný architekt 1602 AA.

Na základe zistenia chybného numerického prepočtu v projektovej dokumentácii, ktorá bola podkladom pre vydanie záväzného stanoviska, prišlo po správnom prepočte k celkovej úprave projektovej dokumentácie.

Aktuálne je predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, kde je podkladom, v zmysle uvedeného, upravená projektová dokumentácia. Upravený návrh stavby pojednáva prioritne o zmene funkčného využitia stavby a to v pomere bytovej funkcie do 70% podlažných plôch na riešenom území. Zastavaná plocha stavby, odstupové vzdialenosti a dopravné napojenie ostávajú bez zmeny. Prepočet statickej dopravy bol upravený v zmysle pomeru bytovej a OV, pričom plocha podlažných plôch celého objektu sa mierne zmenila.

Predložená projektová dokumentácia rieši: návrh výstavby bytového domu na ulici K Železnej studienke v Bratislave I. Bytový dom má jedno podzemné podlažie, 5NP a 6.NP - ustúpené. Hmotovo je objekt riešený so spoločnou podnožou, pozostávajúcej z jedného podzemného a dvoch nadzemných podlaží, pričom sa od 3.NP delí na dve samostatné hmoty, kde 5.NP riešené ako uskočené a 6.NP ako ustúpené (od ulice K Železnej studienke). Na 1.PP a 1.NP sa nachádzajú hromadné garáže. Na ostatných podlažiach sa nachádzajú byty a OV – kancelárske priestory so zázemím. V objekte je navrhovaných celkovo 20 bytových jednotiek. Objekt má pôdorysný tvar obdĺžnika s rozmermi 45,643 x 24,000 m (1.NP), na 2.NP mierne presahuje vonkajšie rozmery 1.NP - celkové rozmery - od 2.NP sú 46,290 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 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 = po úpravách = 176,20 m n.m. Bpv.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 55 parkovacích miest v garáži. Dopravný prístup je zabezpečený (autovýťahom) z novonavrhovanej komunikácie (FT C3 MO 8,0/40) s pripojením na miestnu cestu K Železnej studienke.

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

- výmera záujmového územia:	2 852,00 m ²
- zastavaná plocha:	1 132,21 m ²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	4 554,00 m ²
▪ podlažná plocha bytovej funkcie:	3 154,00 m ² (69,26%)
▪ podlažná plocha nebytovej funkcie:	1 400,00 m ² (30,74%)
- zeleň na teréne:	1 156,33 m ²
- na spevnené plochy:	563,46 m ²
- počet bytov:	20
- počet podlaží PP/NP:	1/5 + ustúpené
- počet parkovacích miest:	55

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. xxxxxxxxxxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, stabilizované územie**
- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE, **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, číslo funkcie **1110, rozvojové územie**

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).

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.

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 OV medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

deklarovaný podiel funkcií vo funkčnej ploche 501:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
– celková podlažná plocha:	5 938,00 m ²		
– podl. plocha bytovej funkcie:	3 474,00 m ²	58,50%	max. 30%
– podl. plocha nebytovej funkcie:	2 464,00 m ²	41,50%	min. 70%

- Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

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

- Stavba je navrhovaná 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, doplneného 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 bývania a občianskej vybavenosti. Existujúcu zástavbu predmetnej funkčnej plochy tvoria objekty – štvorpodlažná administratívna budova s 1bj a s doplnkovou budovou 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 navrhovanej stavbe objekty vo funkčnej ploche 201, stabilizované územie:

- *riešené územie vo funkčnej ploche 501 – parc. č. xxxxxxxx (1568m²), xxxxxxxx (408m²):*

plošné intenzita využitia intenzita využitia

	bilancie	záujmové územie návrh	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):	4 554,00 m ²	IPP = 2,30	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 koncepciiestskej štruktúry a dopĺňa uličnú zástavbu v území. Navrhovanú podlažnosť - 5.NP (uličná časť) + 6.NP ustúpené s prihliadnutím na podlažnosť ďalších stavieb uličnej zástavby a funkčnej plochy 201 (4.NP – 5.NP) vo väzbe, na ktoré je predložený návrh stavby hodnotený z hľadiska intenzity využitia územia, tzn. v širšom urbánnom kontexte, považujeme za akceptovateľnú.
- **Predložený návrh stavby nenaruša 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.

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 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 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.

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:

- Plochu vjazdu (do objektu) požadujeme realizovať v rovnakej nivelete ako chodník a pripojenie vjazdu na prilahlú (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).
- Povolit' umiestnenie a realizáciu miestnej cesty možno len za predpokladu, že bude v konaní preukázaná participácia obce na umiestňovaní miestnej cesty, pričom táto participácia sa nemusí nutne prejaviť v tom, že obec bude stavebníkom/spolustavebníkom, avšak musí byť zrejmé, kedy a za akých podmienok sa obec stane vlastníkom a správcom miestnej cesty a akým spôsobom bude vysporiadaný pozemok pod touto cestou v prospech obce.
- Nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Bytový dom – BWG, K Železnej studienke“ je stavebný objekt SO 02 Spevnené plochy (miestna cesta III. triedy, f.t. C3 MO 8,0/40 + chodník), ktorý bude v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdaný do vlastníctva mesta a následne jeho realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní.

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.

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 nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIČ 44375/2024-74639 vydané dňa 12.02.2024 v plnom rozsahu.

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.

Závazné 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, M 1:500

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: Situácia, M 1:500
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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