



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**EVING real, s.r.o.**

Devínska cesta 777/2

900 31 Stupava

Váš list  
zo dňa **15.02.2023**

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIK 47864/2023-  
539404**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Veronika Sýkorová  
+421 904 550 184**

V Bratislave  
**30.10.2023**

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

investor:	<b>ROXY Invest s.r.o., Novinárska 3, 831 04 Bratislava 3</b> v zastúpení EVING Real, s.r.o.
investičný zámer:	<b>„Bytový dom Jozefská 15, Bratislava-Staré Mesto“</b>
žiadosť zo dňa:	<b>15.02.2023 s posledným doplnením 23.08.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene stavby pred dokončením</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>šujan_stassel s.r.o.</b>
zodpovedný projektant:	<b>Mgr. art. Karol Stassel, Ing. arch. Juraj Šujan autorizovaný architekt 0232AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>Február 2023</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu stavby pred dokončením investičného zámeru: „Bytový dom Jozefská 15, Bratislava-Staré Mesto“, na ktorú bolo vydané rozhodnutie o umiestnení stavby č. SU-2008/12678/27021/2008/UR-Ga, vydaného Mestskou časťou Bratislava - Staré Mesto v júni 2008, právoplatné 29.01.2009. Zmena stavby spočíva hlavne vo funkčnom využití navrhovanej budovy. Z pôvodne navrhovaného prechodného ubytovania hotelového typu sa mení na bytový dom s určitým podielom občianskej vybavenosti. Z toho vyplývajú dispozičné zmeny, čiastočná zmena hmotového riešenia objektu, zmena garáží v 1.NP, 1.PP, 2.PP, orientácia autovýťahu a zmena vjazdov do budovy.

Riešený objekt je navrhnutý ako novostavba. Objekt navrhnutý ako jeden samostatný dilatčný celok umiestnený na parc. č. 7767, reg. C-KN k. ú. Staré Mesto bude vyplňať voľný priestor ohraničený štítovými múrmi existujúcich domov radovej zástavby medzi Jozefskou ulicou a Námestím slobody.

Dve podzemné podlažia a 1. NP zaberajú plochu celého stavebného pozemku. Nadzemné podlažia objektu od úrovne 2. NP sú rozdelené do dvoch blokov, ktorých výška a typ zastrešenia rešpektujú charakter príľahlej uličnej zástavby. Blok orientovaný do ulice Námestie slobody je navrhnutý so siedmimi nadzemnými podlažiami, zastrešený plochou strechou. Blok orientovaný do Jozefskej ulice je navrhnutý s tromi nadzemnými podlažiami, zastrešený sedlovou šikmou strechou, pričom tretie nadzemné podlažie je navrhnuté ako podkrovný priestor. Objekt v oboch uličných domoradiach rešpektuje stavebnú čiaru i korunnú rímsu jestvujúcej zástavby. Výška rímsy do Jozefskej ul. je 8,0 m a hrebeňa sedlovej strechy 11,55 m. Výška atiky čiastočne ustúpeného 7.NP do Nám. Slobody je 22,85 m.

Na nadzemných podlažiach sa navrhuje obchodný priestor do Nám. slobody na 1. NP, ďalej administratívny priestor v krídle do Jozefskej ul. na 2.NP a 3.NP a do Nám. Slobody na 2. NP.

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

Na 3.NP až 7.NP je navrhnutých 13 jedno až štvorizbových bytov v trakte orientovanom do Nám. slobody. V suterénnych podlažiach sú technické zariadenia budovy, sklady a v 1.NP až 2.PP halová garáž s vjazdom z Jozefskej ul. aj Nám. slobody s 34 parkovacími stojiskami. Na vertikálnu dopravu osobných automobilov medzi jednotlivými podlažiami garáže (2.PP až 1.NP) je v objekte navrhnutý autovýťah, ktorý zároveň umožňuje aj výjazd vozidiel z garáže smerom do Námestia slobody. Vstupy do objektu sú navrhnuté z oboch príľahlých ulíc. Oba bloky sú v úrovni 2. nadzemného podlažia prepojené jednopodlažným „spojovacím krčkom“ zastrešeným plochou strechou s extenzívnou vegetáciou.

Pôdorys objektu má približne lichobežníkový tvar s maximálnymi pôdorysnými rozmermi cca. 30,065 x 15,495 m. Pôdorysné rozmery nadzemných častí objektu sú cca. 16,090 x 15,500 m v prípade bloku do Námestia slobody, cca. 8,086 x 15,010 m v prípade bloku do Jozefskej ulice a cca. 7,750 x 4,880 m v prípade „spojovacieho krčku“. Pre objekt bola stanovená úroveň ±0,000 = 152,680 m n. m. (výškový systém Bpv), pričom táto výška predstavuje úroveň podlahy niektorých častí 1. nadzemného podlažia objektu. Výškové úrovne 1. nadzemného podlažia sú navrhnuté rôzne tak, aby rešpektovali premenlivú výškovú úroveň príľahlých chodníkov, resp. spádovanie podlahy garáže. Všetky nadzemné a podzemné podlažia sú v oboch blokoch prístupné samostatným komunikačným jadrom, v ktorom je situované dvojramenné schodisko. Obe schodiská sú vyústené na upravený terén v úrovni 1. NP. V komunikačnom jadre bloku do Námestia slobody je okrem schodiska aj osobný výťah.

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

- výmera záujmového územia:	<b>465,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>465,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>2114,87 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>1381,00 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>738,87 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>13</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>2/7</b>
- počet parkovacích miest:	<b>34</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava je riešená na pozemku stavby (v garáži) v počte 34 parkovacích miest (PM). 10 PM je umiestnených na 1. NP a 24 PM je umiestnených na 1. PP a 2. PP. Dopravné pripojenie objektu je zabezpečené z miestnej cesty Jozefská ulica. Na vertikálnu dopravu automobilov medzi jednotlivými podlažiami je v objekte navrhnutý autovýťah, ktorý zároveň umožňuje aj výjazd vozidiel z garáže na miestnu cestu Námestie slobody.

**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 pred dokončením vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmový pozemok parc. č. 7767, reg.C-KN, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- o 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.

#### **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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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 zahrňajúcej 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.

V častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

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

##### **- z hľadiska funkčného využitia:**

- Objekt na pozemku parc. č. 7767, reg. C-KN, k.ú. Staré Mesto sa nachádza vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, teda v území slúžiacom predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Občianska vybavenosť je riešená predovšetkým ako súčasť polyfunkčných objektov.

- Navrhovaný investičný zámer je bytovým domom s občianskou vybavenosťou. Pomer bytovej funkcie a občianskej vybavenosti v riešenom objekte je v pomere 65% ku 35%.
- podiel funkcií vo funkčnej ploche so započítaním navrhovanej stavby:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	<b>15 847 m<sup>2</sup></b>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>5 936 m<sup>2</sup></b>	<b>37,46%</b>	<b>max. 70%</b>
- podl. plocha nebytovej funkcie:	<b>9 911 m<sup>2</sup></b>	<b>62,54%</b>	<b>min. 30%</b>

- Navrhované funkčné využitie riešeného objektu mení minimálne pomer funkcií 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 62,54 % : 37,46 % (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):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia rozmedzie hodnôt funkčná plocha
- záujmové územie:	<b>465,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>465,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 1,00</b>	<b>IZP: od 0,61 - 1,00</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>2114,87 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 4,55</b>	<b>IPP: od 1,13 - 6,20</b>

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Zástavba je nesúrodá aj v rámci funkčnej plochy.
- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche, ktoré už prešli transformáciou na zástavbu mestského typu v súlade s funkčným využitím predmetného územia. Navrhovaný objekt svojou mierkou a osadením rešpektuje existujúcu uličné čiaru Jozefskej ulice a Námestia Slobody.

Predložená zmena stavby pred dokončením **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

so zmenou stavby pred dokončením	<b>„Bytový dom Jozefská 15, Bratislava-Staré Mesto“</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>7767</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Jozefská ulica, Námestie Slobody</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:**

- 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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru nemáme k predloženej PD pripomienky;

**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 „BD – Jozefská 15“ súhlasí s podmienkami:
  - Vjazd do objektu požadujeme riešiť výlučne z miestnej cesty Jozefská, akceptujeme možnosť výjazdu z autovýťahu na miestnu cestu Námestie slobody (v zmysle predloženej PD).
  - Verejne prístupné parkovacie miesta - 13 parkovacích miest - nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené.
- Upozorňujeme: v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej pozemnej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

**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 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:

- hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd 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 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:**

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: 02 - Situácia  
AR 03 – Pôdorys 1.NP  
AR 04 – Pôdorys 2.NP  
AR 05 – Pôdorys 3.NP  
AR 07 – Pôdorys 7.NP  
AR 11 - Rez A-A  
AR 15 - Pohľady

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy: 02 - Situácia  
AR 03 – Pôdorys 1.NP  
AR 04 – Pôdorys 2.NP  
AR 05 – Pôdorys 3.NP  
AR 07 – Pôdorys 7.NP  
AR 11 - Rez A-A  
AR 15 - Pohľady

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor