



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**zornička / architects s.r.o.**

Ing. arch. Juraj Zornička  
Kadnárova 99  
831 06 Bratislava

Váš list  
zo dňa 17.02.2023

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC 47769/2023-  
468800**

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

V Bratislave  
**24.11.2023**

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

investor:	<b>TISSEO s.r.o., Ružova dolina 8, 821 09 Bratislava v zastúpení zornička / architects s.r.o.</b>
investičný zámer:	<b>OBYTNÝ DOM DROTÁRSKA - SKLENÁRSKA, Bratislava Staré Mesto - Drotárska ul.</b>
žiadosť zo dňa:	<b>17.02.2023 s posledným doplnením dňa 08.08.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>zornička / architects s.r.o., Kadnárova 99, 831 06 Bratislava, IČO: 46 571 876</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Juraj Zornička autorizovaný architekt 1624AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03.2022</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** novostavbu bytového domu. Objekt je nepravidelného obdĺžnikového tvaru, v mieste najväčších rozmerov na úrovni -2.PP má 42,4m x 23,3m, vo vyšších podlažiach 26,2m x 15,6m a ustúpené podlažie má 14,9 m x 23,3 m. Objekt má navrhnuté dve podzemné podlažia, 4 nadzemné podlažia a jedno ustúpené. Bytový dom je navrhnutý ako jeden dilatčný celok so železobetónovou nosnou konštrukciou. Celková výška objektu je cca 17,776 m nad terénom. Na druhom podzemnom podlaží je navrhnutých 26 parkovacích miest a technické zázemie objektu. Na podlažiach 1.PP až ustúpené podlažie je navrhnutých 9 bytových jednotiek. Projektová dokumentácia (PD) rieši dopravné napojenie objektu z Drotárskej ulice.

V PD, ktorá bola prílohou podania boli zmätočné informácie. PD uvádza tri pozemky, ktoré tvoria záujmové územie pre umiestnenie stavby. Jedná sa o pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx xxxxxx reg. C-KN k.ú. Staré Mesto. Plocha týchto pozemkov je 1380 m<sup>2</sup>. V bilancovaní záujmového územia sa však ďalej v texte počíta s ďalšími pozemkami parc. č. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx reg. C-KN k.ú. Staré Mesto, ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta. Na základe upozornenia bola doplnená v auguste 2023 situácia, ktorá je prílohou tohto rozhodnutia

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

a zohľadňuje záujmové územie pre umiestnenie stavby týkajúcej sa všetkých piatich pozemkov. Celková plocha upraveného záujmového územia je 1524 m<sup>2</sup>.

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

- výmera záujmového územia:	<b>1524,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>299,91 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>2240,41 m<sup>2</sup></b>
- zeleň:	<b>1044,09/1020,09 m<sup>2</sup></b> (rôzne údaje)
- spevnené plochy:	<b>180,00 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov:	<b>9</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>2/4+ ustúpené</b>
- počet parkovacích miest:	<b>27</b>
- zastavaná plocha garáž -2.PP:	<b>890,80 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha 4.NP:	<b>299,91 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha ustúpeného podlažia:	<b>149,97 m<sup>2</sup></b>

#### **Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:**

Statická doprava sa navrhuje na pozemku stavby s počtom 27 parkovacích miest (PM) (26 PM v podzemnej garáži a 1 PM na teréne). Dopravné pripojenie sa navrhuje z miestnej cesty Drotárska cesta formou prepojovacej rampy do autovýťahu.

**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 (zmeny stavby, 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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).**

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny Machnáč**“ schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 133/199, záväzná časť vyhlásená VZN č. 2/1999 v znení zmien a doplnkov schválených VZN č. 2/2003, VZN č. 11/2008 (ďalej len „ÚPN-Z“).

Záujmové pozemky parc. č. **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx** uvedené v textovej časti, a pre parcely č. **xxxxxxxxxxxxxxxx** s ktorými sa v projektovej dokumentácii bilancuje, sú v uvedenej ÚPN-Z súčasťou **sektoru č. 7-11/8**, pre ktorý je stanovená nasledujúca regulácia:

**Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:**

**Funkcie neprípustné:** Výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.

**Typologický druh zástavby pre funkciu bývania:** Rodinný dom samostatne stojaci, bytový dom len v polohe v dotyku s Drotárskou cestou.

**Nepripustný spôsob zástavby:** Provizórne a dočasné objekty, radová a kobercová zástavba, nepriehľadné oplotenie.

**Stavebná činnosť povolená:** Údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba.

**Výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**

- **minimálna:** pre rodinný dom 1000 m<sup>2</sup>, bytový dom len pri Drotárskej ceste 1500 m<sup>2</sup>

- **maximálna:** pre rodinný dom 1500 m<sup>2</sup>, bytový dom len pri Drotárskej ceste 1500 m<sup>2</sup>

**Index zastavanej plochy:** 0,20

**Index prírodnej plochy:** 0,68

**Maximálna podlažnosť:** 2 nadzemné podlažia u rodinných domov a 4 u bytových domov plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia alebo plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované.

**Stavebná čiara:** Bytový dom umiestniť len v polohe pri Drotárskej ceste v max. vzdialenosti do 30 m od osi cesty, tak, aby bola medzi cestou a BD predzáhradka, v ostatnej rozlohe sektora len RD SS.

**Zeleň:** Spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby s rešpektovaním interakčných línií a interakčných prvkov, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami.

**Doprava a technická infraštruktúra:** K územnému konaniu pre umiestnenie stavby objektu spracovať projektovú dokumentáciu prístupovej komunikácie funkčnej triedy D1 a technickej infraštruktúry v celom sektore v nadväznosti na okolité sektory a zabezpečiť vydanie územného rozhodnutia na prístupovú komunikáciu a technickú infraštruktúru k stavbe pred vydaním územného rozhodnutia na výstavbu objektu. Stavebné parcely bez priameho napojenia na komunikačnú sieť sprístupniť zjazdovými chodníkmi s možnosťou modifikácie riešenia trasovania.

Rezervovať územie pre trafostanicu T3.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN-Z uvádzame:**

	Požiadavka ÚPN-Z Machnáč	Investičný zámer:	Vyhodnotenie:
<b>Typologický druh zástavby pre funkciu bývania:</b>	bytový dom len v polohe v dotyku s Drotárskou cestou	bytový dom je navrhnutý v polohe v dotyku s Drotárskou cestou	<b>súlad</b>
<b>Stavebná činnosť povolená:</b>	Údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba.	<b>novostavba</b>	<b>súlad</b>
<b>Výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:</b>	<b>minimálna:</b> pre bytový dom len pri Drotárskej ceste 1500 m <sup>2</sup>	1380 m <sup>2</sup> – podľa vymenovaných parciel v PD, <b>1524 m<sup>2</sup></b> – územie, s ktorým sa bilancuje	<b>súlad</b>
	<b>maximálna:</b> pre bytový dom len pri Drotárskej ceste 1500 m <sup>2</sup>	<b>1524 m<sup>2</sup></b>	<b>súlad</b>

<b>Index zastavanej plochy:</b>	<b>0,20</b>	<b>0,59</b>	<b>nesúlاد</b>
<b>Index prírodnej plochy:</b>	<b>0,68</b>	Koeficient zelene na základe podanej PD nebol overiteľný	-
<b>Maximálna podlažnosť:</b>	4 nadzemné podlažia u bytových domov plus ustúpené podlažie a maximálne 1 podzemné podlažie vnímateľné nad terénom, ostatné podzemné podlažia neregulované.		<b>súlاد</b>

Uvažovaný investičný zámer **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a s UPN-Z Machnáč.

### Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	<b>OBYTNÝ DOM DROTÁRSKA - SKLENÁRSKA, Bratislava Staré Mesto - Drotárska ul.</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b> – uvedené v textovej časti PD a <b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b> s ktorými sa tiež bilancuje na základe doplnenej situácie z augusta 2023
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Drotárska - Sklenárska</b>

#### ODÔVODNENIE:

Navrhovaný investičný zámer nerešpektuje požiadavku UPN-Z Machnáč z hľadiska indexu zastavanej plochy pre daný sektor a to maximálne **0,2**. V projektovej dokumentácii je chybné uvedená zastavaná plocha a to **299,91 m<sup>2</sup>**. Skutočná zastavaná plocha je **890,80 m<sup>2</sup>** a index zastavanej plochy je **0,56**. Zastavaná plocha je v UPN-Z Machnáč definovaná ako plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých **uvažovaného celku** (budovy, podlažia alebo ich častí).

V navrhovanom investičnom zámere sa bilancuje s parcelami, ktoré v textovej časti projektovej dokumentácii nie sú uvedené. Jedná sa o pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta. V upravenej koordinačnej situácii doručenej 03.08.2023 sú tieto pozemky už zahrnuté do riešeného územia, s ktorým sa bilancuje.

#### UPOZORNENIE:

**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.

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.

Časť dokumentácie sme si ponechali (SS, STS, situácie a časť architektúra) .

Príloha: Časť dokumentácie - profesie  
potvrdený výkres:  
Koordinačná situácia 01 – z 03/2022- (upravená v auguste 2023)

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
potvrdený výkres: Koordinačná situácia 01 – z 03/2022- (upravená  
v auguste 2023)  
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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