



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

SiGy s.r.o.

Hálova 20

851 01 Bratislava

Váš list
zo dňa **23.04.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 51670/2024
422953/Chan**

V Bratislave
03.07.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	PGT PREMIUM s.r.o., Petrovianska 38/A, 080 01 Prešov, v zastúpení SiGy s.r.o.
investičný zámer:	Rekonštrukcia a nadstavba polyfunkčného objektu Rovniankova 3/A
pozemky, parc. č., k. ú.:	1406/9, 1406/3, 1406/10, 1406/4, 1408, 1410 k. ú. Petržalka
miesto stavby:	Rovniankova ulica
žiadosť doručená dňa:	23.04.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	zlúčené územné a stavebné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zlúčené územné a stavebné konanie
zodpovedný projektant:	Ing. Tibor Bakoš autorizovaný architekt 2469AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2024

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. 2 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 v zmysle § 24 ods. 5 zákona č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a 4, § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 a ods. 9 až 12, § 40a až § 40c zákona č. 200/2022 Z. z. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Dňa 27.07.2023 bola na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy doručená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti, ktorá bola dňa 21.09.2023 vybavená vrátením podania s č. MAGS OUIIC 55771/2023 - 497766. V predloženej projektovej dokumentácii chýbalo vyhodnotenie súladu s ÚPN a mesto si v uvedenej listine uplatnilo pripomienky z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia, dopravného riešenia a z hľadiska riešenia technického vybavenia.

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby formou rekonštrukcie a nadstavby pôvodného objektu VUB, osadeného na pozemku parc. č. 1406/9, na ulici Rovniankova, k. ú. Petržalka.

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Jestvujúci objekt má 3 nadzemné podlažia a je zastrešený plochou strechou s vyvýšenou atikou o výške + 7,050 m. Celkové rozmery stavby: 29,5 x 19,1 m bez zateplovacieho systému. Na poschodiach je riešená samostatná banková hala s jednotlivými pracoviskami. Zostávajúcu plochu vyplňajú kancelárie. Priestor nad bankovou halou je otvorený na výšku dvoch podlaží a na poschodí je vytvorená galéria ako komunikačný priestor pre zamestnancov. Na 3NP sa nachádzajú dva služobné byty.

Návrh zmeny dokončenej stavby pozostáva z nadstavby 1 bytového podlažia a rekonštrukcie existujúcich podlaží. Nadstavba zachováva pôdorysné rozmery existujúcej stavby. Navrhovaná nadstavba má plochú pochôdznu strechu v max. výške +10,200 m. Návrh typologicky mení funkčné využitie priestorov, a to na bytové priestory s občianskou vybavenosťou na 2NP, pričom na 1NP objektu je navrhnutá garáž.

Stavba sa delí na stavebné objekty:

SO 01.1 rekonštr. a nadstavba polyf. objektu

SO 01.2 elektrická prípojka

SO 01.3 plynová prípojka

SO 01.4 novonavrhovaný vjazd

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: v rámci navrhovanej úpravy objektu sa vytvorí nová garáž pre 10 vozidiel aj s novým vjazdom. Nový vjazd bude pripojený na existujúce parkovisko v mieste súčasného schodiska, ktoré sa zruší a nahradí novým, vedľa vjazdu. Z dôvodu výškového odsadenia parkoviska o cca + 0,5 m od úrovne podlahy garáže, bude vjazd navrhnutý ako jednopruhovú, obojsmernú vyrovnávaciu rampu s dĺžkou 5,13 m a celkovou šírkou min. 3,5 m s pozdĺžnym sklonom cca 12,9 %. V zmysle situácie dopravného riešenia 04/2024 je navrhovaná nájazdová rampa svetelne riadená pomocou CSS.

V objekte stavby a nachádza už existujúca garáž pre 1 vozidlo, ktorá sa zachová aj s jej vjazdom. Celkovo je teda navrhnutých 11 stojísk v garáži. V zmysle výpočtu, ktorý je súčasťou textovej časti je pre pokrytie nárokov statickej dopravy danej stavby potrebných 21 parkovacích miest. Zvyšných 10 stojísk je uvažovaných vo vnútorných garážach vo vlastníctve MČ Petržalka na ul. Rovniankova 4 – 6 (súčasťou doplnenej PD je aj situácia s konkrétne označenými garážami). Pre návštevníkov polyfunkčného objektu budú zabezpečené parkovacie miesta vedľa a pod objektom polyfunkčnej budovy v rozsahu 10% z celkových kapacít stojísk – t.j. 2 státi. Vyčlenené parkovacie miesta sú na pozemkoch Hl. mesta. Na dlhodobý prenájom parkovacích miest (v garážach na Rovniankovej) bude uzavretá zmluva, jej návrh je aj súčasťou doplnenia PD.

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

	Pôvodný stav	Návrh
výmera záujmového územia:	608,00 m²	608,00 m²
zastavaná plocha:	563,00 m²	608,00 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	1254,00 m²	2157,50 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	223,00 m²	1752,00 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	1031,00 m²	405,50 m²
počet bytov:	2	15
byty pre MČ Petržalka	-	10
byty	-	5
počet podlaží PP/NP:	3	3
počet parkovacích miest:	1	22
v objekte na 1NP	1	11
vo vyhradenom mieste mimo objektu	0	11

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. 1406/9, 1406/3, 1406/10, 1406/4, 1408, 1410, k. ú. Petržalka**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, **občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, stabilizované územie,**

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení.

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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

– z hľadiska funkčného využitia územia:

- Vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202 patrí bytová funkcia do prípustných spôsobov využitia funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

Pôvodný stav	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
– celková podlažná plocha:	9 945,00 m ²		
– podl. plocha bytovej funkcie:	223,00 m ²	2,24%	max. 30%
– podl. plocha nebytovej funkcie:	9 722,00 m ²	97,76%	min. 70%

Navrhovaný stav	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
– celková podlažná plocha:	10 848,500 m ²		
– podl. plocha bytovej funkcie:	1 752,00 m ²	16,15%	max. 30%
– podl. plocha nebytovej funkcie:	9 096,50 m ²	83,85%	min. 70%

- Predložená zmena dokončenej 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): **pri stabilizovaných územiach**

Pôvodný stav	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie
– výmera záujmového územia:	608,00 m ²	
– zastavaná plocha:	563,00 m ²	IZP= 0,93
– podlažná plocha (NP):	1 254,00 m ²	IPP= 2,06

Navrhovaný stav	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie
– výmera záujmového územia:	608,00 m ²	
– zastavaná plocha:	608,00 m ²	IZP= 1,00
– podlažná plocha (NP):	2157,50 m ²	IPP= 3,55

kód funkcie 202	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora
IZP	0,318	0,321
IPP	0,639	0,697
KZ	0,238	0,238

- Navrhovaná zmena dokončenej stavby mierne navyšuje pôvodnú zastavanú plochu objektu a to z dôvodu zníženia pôdorysnej členitosti objektu s prídanim loggií a balkónov. Miera stavebných zásahov rešpektuje výšku existujúcich budov a proporcie ulice. Nadstavba neruší vizuálnu líniu alebo estetický charakter ulice a je navrhnutá tak, aby sa integrovala do existujúceho prostredia. Celková podlažnosť stavby sú 4 nadzemné podlažia (3 existujúce + 1 navrhované).
- Koeficient zelene zostáva nezmenený avšak v rámci požiadaviek stabilizovaného územia pre zvýšenie kvality prostredia je navrhnutá revitalizácia plôch v okolí polyfunkčného objektu.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná zmena dokončenej stavby 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 Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov 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:

- rozsah posudzovanej zmeny dokončenej stavby považujeme za ukončený (maximálne prípustný). V budúcnosti nie je možné nadstavbou alebo prístavbou navyšovať objemové parametre stavby;
- navrhovaný investičný zámer leží na pozemkoch vo vlastníctve hlavného mesta. K stavebnému konaniu je potrebné preukázať majetkoprávny vzťah k pozemkom. V prípade, že majetkoprávny vzťah bude riešený formou dlhodobého nájomného vzťahu s hlavným mestom, hlavné mesto súhlasí s predmetnou nadstavbou (zmenou dokončenej stavby) ako s **dočasnou**, a to **do doby platnosti nájomnej zmluvy** na predmetný pozemok. V prípade, že riešené územie pod stavbou neprejde zmenou vlastníka navrhovaná zmena dokončenej stavby nebude spĺňať záväzné regulatívy stanovené ÚPN nakoľko intenzitu využitia záujmového územia bude čerpať z pozemkov hlavného mesta;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - 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;
 - 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.

Mestská časť Bratislava - Petržalka vyjadrením číslo 5978/2024/RÚRaGIS/24412 zo dňa 19.04.2024 vyjadrila súhlas s predmetnou stavbou „Rekonštrukcia a nadstavba polyfunkčného objektu Rovniankova 3/A“ a uplatňuje podmienky v nasledovnom rozsahu:

- **z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:**
 - navrhovaný objekt je z hľadiska účelu v súlade s využitím územia funkčnej plochy, s číslom funkcie 202, podľa ÚPN mesta;
 - stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu a mestskej časti 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:**
 - do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie žiadame zabezpečiť bezbariérový prístup do objektu podľa vyhlášky č. 532/2002 Z. z., a vyriešenie prístupu k odpadovým nádobám;
 - odporúčame zosúladiť návrh severozápadného nárožia objektu resp. verejného priestoru vo vzťahu k súčasnej pešej infraštruktúre
- **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**
 - do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie žiadame doplniť:
 - priečny rez dopravy (kolmo na rez A);
 - plán organizácie dopravy;
 - požadujeme overiť dodržanie rozhľadových pomerov pri výjazde z garáže podľa príslušných predpisov, v prípade že nebude možné dodržať požadované parametre žiadame zvoliť iné technické riešenie výjazdu z garáže;
- **z hľadiska riešenia statickej dopravy:**
 - ako správca dotknutého parkoviska na parcelách č. 1406/4, 1406/3, k. ú. Petržalka súhlasíme s navrhovaným vjazdom do riešeného polyfunkčného objektu na Rovniankovej ul. 3/A cez obslužnú komunikáciu parkoviska ako dočasným riešením do doby realizácie stavebných úprav zmeny tohto parkoviska na kryté parkovisko, cez ktoré bude zabezpečený trvalý vjazd do rekonštruovanej budovy. Stavebník sa zaväzuje, že počas realizácie krytého parkoviska bude rešpektovať obmedzenie vjazdu do objektu motorovými vozidlami;
- **z hľadiska ochrany životného prostredia:**
 - z hľadiska ochrany životného prostredia:
 - v rámci konania na stavebnom úrade je nutné predložiť záväzné stanovisko dotknutého orgánu na úseku ochrany prírody a krajiny – Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie v zmysle § 9 zákona č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny v znení neskorších predpisov;
 - pri búracích a stavebných prácach je nutné rešpektovať prípadné blízke dreviny a ich koreňový systém a súčasne zabezpečiť ich maximálnu ochranu pred mechanickým poškodením v súlade s technickou normou STN 837010 Ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie a v zmysle arboristického štandardu - Ochrana drevín pri stavebnej činnosti;
 - neskladovať stavebný materiál v koreňovom priestore drevín (t. j. minimálne 2,5 m od koreňového nábehu);
 - v chránenom koreňovom priestore drevín je akákoľvek činnosť zakázaná, vrátane ukladania materiálov, umiestnenia zariadení, vjazdu, státia a trasovania stavebných mechanizmov, výkopovej činnosti, navážky a podobne. Pri stavebnej činnosti sa musí minimalizovať riziko poškodenia nadzemných častí stromu stavebnou činnosťou a mechanizmami;
 - hĺbenie výkopov pri výstavbe novej plynovej a elektrickej prípojky nesmie vykonávať v koreňovom priestore drevín. Ak to vo výnimočných prípadoch nie je možné zabezpečiť, musí sa výkop vykonať ručne a nesmie sa viesť bližšie ako 2,5 m od päty kmeňa. Pri hĺbení výkopov sa nesmú prerušiť korene hrubšie ako 3 cm. Korene sa môžu prerušiť jedine rezom, pričom sa rezné rany zahladia a ošetria;
 - výkopy môžu vytvárať efekt zemných pascí pre drobných živočíchov, preto je potrebné ich ponechať obnažené len na nevyhnutnú dobu uloženia rozvodu plynu a elektrickej prípojky;

- po ukončení výkopových prác je potrebné dať plochy do pôvodného stavu a vysiať trávou:
 - odstrániť všetky zvyšky stavebného materiálu;
 - terén vyrovať;
 - vykonať obnovu poškodených trávnikov, t.j. terén skypriť, urobiť navážku biologicky účinnej zeminy, vo vrchnej časti 20 cm od povrchu bez kameňov, skál a stavebnej suty;
 - vykonať výsev trávniku parkovou trávnu zmesou o výseve 40g/m² na celej ploche;
 - vykonávať starostlivosť o vysiatu plochu až po dobu vytvorenia súvislého trávnatého porastu - po prvej kosbe vykonanej pri výške trávneho porastu 20 cm;
- odpadové hospodárstvo:
 - v rámci konania na stavebnom úrade je nutné predložiť vyjadrenie dotknutého orgánu na úseku odpadového hospodárstva v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
 - vykopanú zeminu je potrebné priebežne odvážať a nie deponovať pozdĺž výkopu, resp. je možné ho umiestňovať na stavenisko, ale len za podmienky, že nebude voľne ložený, ale bude umiestnený do kontajnerov, ktoré budú neustále prekryté a súčasne nebudú umiestnené v zeleni; kontajneri budú prekryté i počas ich prepravy;
 - nakladanie s odpadmi z búracích a stavebných prác je nutné vykonávať v zmysle zákona č. 79/2015 Z. z. a k nemu vydaným vykonávajúcim vyhláškam;
 - nakladanie s komunálnymi odpadmi z prevádzky je nutné riešiť na pozemku investora v zmysle platných predpisov Hlavného mesta SR Bratislavy;
- vodné hospodárstvo:
 - v zmysle zákona č. 364/2004 Z. z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon) je nutné v rámci konania na stavebnom úrade predložiť vyjadrenie dotknutého orgánu na úseku štátnej vodnej správy – Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie;
- ochrana ovzdušia:
 - v zmysle Všeobecne záväznej vyhlášky Obvodného úradu životného prostredia Bratislava č. 3/2013, ktorou sa vydáva akčný plán na zabezpečenie kvality ovzdušia pre oblasť riadenia kvality ovzdušia pre Hlavné mesto SR Bratislava, katastrálne územie Bratislava - Petržalka a znečisťujúcu látku PM₁₀ je počas výstavby nutné dodržiavať nasledovné opatrenia:
 - zabezpečiť pravidelné čistenie komunikácií pri výjazdoch vozidiel zo stavieb;
 - zabezpečiť kropenie a čistenie komunikácií, chodníkov a verejných priestranstiev priľahlých k stavbám;
 - vykonať opakované kropenie stavenísk, príjazdových komunikácií a chodníkov pri stavbe, vykonaných do 24 hodín od nahlásenia stavebného úradu telefonicky alebo elektronickou formou o riziku prekročenia limitnej hodnoty PM₁₀ a pri trvaní prekračovania priebežne;
 - nepretržite zabezpečovať prekrytie kontajnerov odpadov na stavbe a pri ich preprave;
- ochrana pred hlukom a vibráciami:
 - z hľadiska ochrany pred hlukom pri stavbe a súčasne v rámci prevádzky investičného zámeru je potrebné dodržiavať najvyššie prípustné hladiny akustického hluku v zmysle vyhlášky MZ SR č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí;
- tepelná energetika:
 - zdrojom tepla bude existujúca plynová kotolňa (3x kotol o výkone 46 kW = spolu 138 kW)
 - výstavbu sústavy tepelných zariadení alebo jej časti možno uskutočniť len na základe osvedčenia na výstavbu sústavy tepelných zariadení alebo jej časti, ktoré vydá obec t. j. mestská časť Bratislava-Petržalka.

– **z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:**

- mestská časť Bratislava - Petržalka potvrdzuje, že so žiadateľom má podpísanú platnú Zmluvu o spolupráci II „Revitalizácia expozitúry VÚB“ č. zmluvy 313/2024 zverejnenú v centrálnom registri zmlúv dňom 25.4.2024 za účelom:
 - revitalizácie chátrajúceho objektu Expozitúry VÚB podľa Projektovej dokumentácie;
 - potenciálneho rozšírenia bytového fondu Mestskej časti Bratislava-Petržalka;
 - revitalizácie Riešeného územia s cieľom zvýšenia kvality prostredia (t.j. nielen zvýšenia kvality zástavby, ale aj zvýšenia prevádzkovej kvality);
 - úpravy regulácie parkovania v Riešenom území;

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej 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 Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- nájom parkovacích miest od MČ Petržalka nemôže byť zrušený, kým bytové priestory nebudú odovzdané MČ Petržalka do užívania. V opačnom prípade žiadame, aby boli tieto parkovacie miesta vysporiadané (napr. ich kúpou, alebo vybudovaním novým parkovacích kapacít potrebných pre predmetnú funkciu);
- k vydaniu stavebného povolenia musí byť uzavretá nájomná zmluva medzi žiadateľom a MČ Petržalka o prenájme parkovacích miest;
- do ďalšieho stupňa PD žiadame:
 - doriešiť návrh vnútorných uzamykateľných priestorov pre bicykle tak, aby bolo možné ich použitie aj pre nákladné bicykle, bicykle s detskými sedačkami a pre osoby so slabšou fyzickou konštitúciou.
 - overiť možnosť vedenia samostatnej jednosmernej cyklistickej komunikácie pozdĺž Romanovej ulice v celej dĺžke predmetnej stavby. Jej návrh žiadame uvažovať v červenom asfalte v minimálnej šírke 2,5 m v polohe vozovka – cyklistická komunikácia – chodník. Prípadne alternatívne žiadame overiť možnosť združeného pohybu chodcov a cyklistov po existujúcom chodníku popred navrhovanú stavbu s cieľom vytvoriť súvislé prepojenie s okolitými cyklotrasami, ktoré sú v blízkosti rekonštruovaného objektu.

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 investor 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: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:250/

Co: MČ Bratislava – Petržalka
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia, M 1:250/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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