



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž pani

Mgr. Kvetoslava Hajdinová

Vajnorská 57
831 03 Bratislava

Váš list
Zo dňa 13.06.2024

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 54065/2024-
460590/Sim**

V Bratislave
19.07.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

investor:	P.G. Development Group, spol.s.r.o., Bazová 6C, 831 03 Bratislava, v zastúpení Mgr. Kvetoslava Hajdinová
investičný zámer:	Bytový dom, Pri Habánskom mlyne, Bratislava
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxx, k.ú. Staré Mesto,
miesto stavby:	Pri Habánskom mlyne
žiadosť zo dňa:	25.06.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie spojené so stavebným konaním
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre spojené územné a stavebné konanie
spracovateľ dokumentácie:	AZ ateliér, spol. s.r.o., Trnavská cesta 28, 821 08 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Vladimír Zigo autorizovaný architekt 1104AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2024

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. 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. a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu na ulici Pri Habánskom mlyne, na pozemku parc. č. xxxx v k.ú. Staré Mesto, ktorý je v súčasnosti bez zástavby. Celý blok je ohraničený ulicami Gaštanová, Pri Habánskom mlyne, Západný rad a Brnianska ulica. K stavbe bolo vydané:

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIK 43001/20-59184 zo dňa 20.02.2020,
- územné rozhodnutie č. j. 2691/60278/2023/STA/lvs/ÚR zo dňa 09.08.2023.

Oproti pôvodnému návrhu prišlo k určitým zmenám. Zmeny oproti posudzovanému stavu:

- vytvorenie 1.PP,
- nárast počtu bytových jednotiek (BJ) z 11 na 12,
- redukcia počtu parkovacích miest (PM) na pozemku z 13 na 11,
- úprava pomeru spevnených a zelených plôch na pozemku v prospech zelene.

Navrhovaný objekt s max. rozmermi 17,10 m x 14,80 m má navrhnuté 1 podzemné podlažie a 5 nadzemných podlaží, pričom 5.NP je riešené ako ustúpené. Hmota 1.NP je zasunutá oproti vrchným podlažiam. Na 1.PP sú navrhnuté technické a skladové priestory (kobky k bytom) a miestnosť pre odkladanie bicyklov, na 1.NP je vstup do objektu, kryté parkovanie pre 2 autá, krytý priestor pre domový odpad a 2 BJ. Na každom ďalšom nadzemnom podlaží - 2.NP, 3.NP a 4.NP sú 3 BJ s balkónmi a na piatom ustúpenom podlaží je 1 BJ s dvoma terasami a spoločná pobytová terasa pre obyvateľov domu. V objekte s centrálnym schodiskom a výťahom je celkovo navrhnutých 12 BJ.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 5.NP je +15,70 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 179,00 m n.m. Bpv.). Stavba bude napojená na inžinierske siete novými prípojkami vedenými v komunikácii Pri Habánskom mlyne.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Vstup pre peších aj dopravné pripojenie objektu vjazdom šírky 5,5 m sú zabezpečené z miestnej cesty Pri Habánskom mlyne. Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 11 PM, z toho 2 PM sú pod objektom na 1.NP a 9 PM je na teréne.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ) – rozdielne údaje sú porovnávané s riešením, ku ktorému bolo vydané záväzné stanovisko zo dňa 20.02.2020/ZST 2020:

- výmera záujmového územia:	789,00 m²	
- zastavaná plocha:	232,38 m²	
- podlažná plocha:	1 031,88 m²	ZST 2020: 1003,66 m ²
- spevnené plochy:	292,62 m²	ZST 2020: 309,20 m ²
- plocha zelene:	264,00 m²	ZST 2020: 247,42 m ²
- počet bytov:	12	ZST 2020: 11
- počet podlaží PP/NP:	1/4+	ZST 2020: 0/4+
- počet parkovacích miest:	11	ZST 2020: 13

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 je **záujmový pozemok parc. č. xxxx, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

OBYTNÉ ÚZEMIA, málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne

70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Intenzita využitia územia:

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné na území centra mesta:

- **v ostatnom 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. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

Na základe výsledkov posúdení vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- Vo funkčnom využití územia: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, patria bytové domy do 4 nadzemných podlaží medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	9 400,00 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	6 949,00 m²	73,93%	min. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	2 451,00 m²	26,07%	max. 30%

- Navrhovaný investičný zámer je **z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Objekt sa nachádza v území, ktoré nie je možné považovať za stabilizované územie charakteru rodinnej zástavby s ohľadom na jestvujúce objekty umiestnené v rámci riešenej funkčnej plochy. Súčasnú zástavbu vo funkčnej ploche tvoria rodinné domy, 5-podlažný administratívny objekt pri Brnianskej ulici a 5-podlažný bytový dom na susednom pozemku. Po realizácii navrhovaného objektu bude v rámci dotknutej funkčnej plochy tvoriť podiel bývania 73,93% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, čím je min. požadovaný podiel bytovej funkcie 70% v riešenom území rešpektovaný.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby) *dosahované hodnoty sú porovnávané s riešením, ku ktorému bolo vydané záväzné stanovisko zo dňa 20.02.2020/ZST 2020*

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie - návrh/ZST 2020	rozmedzie intenzity využitia vo FP
- výmera záujm. územia:	789,00 m²		
- zastavaná plocha:	232,38 m²	IZP = 0,295	IZP: 0,13 - 0,65
- podlažná plocha (NP)*:	1 032,00 m²	IPP = 1,308/1,27	IPP: 0,13 - 2,90
- započítateľná zeleň:	264,00 m²	KZ = 0,335/0,314	KZ: 0,00 - 0,75

* *nadzemná podlažná plocha navrhovaného objektu je rovnaká ako pri zámere, ku ktorému bolo vydané ZST 2020. Mierny nárast je spôsobený zápočtom podlažnej plochy krytého*

parkovania v úrovni 1.NP do celkovej podlažnej plochy objektu a zároveň do bytovej funkcie.

- Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Zástavba je veľmi nesúrodá aj v rámci uličnej zástavby.
- Objekt dopĺňa uličnú hmotovo-priestorovú štruktúru bloku gradujúcu od zástavby rodinných domov pri Gaštanovej ulici smerom k intenzívnejšej zástavbe pri Brnianskej ulici. **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú v intenciách zástavby funkčnej plochy, ktorá sa transformuje na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu. Bezprostredne susediacu uličnú zástavbu reprezentujú navrhované a existujúce objekty v línii od 3,5-podlažného polyfunkčného objektu na pozemku parc. č. xxxxx (v roku 2018 vydané súhlasné záväzné stanovisko) až po nárožný 5-podlažný administratívny objekt pri Brnianskej ulici. Navrhovaný objekt svojou mierkou a osadením rešpektuje uličnú čiaru danú existujúcou a navrhovanou zástavbou.

– **z hľadiska dopravného vybavenia:**

- stavbou dotknutý pozemok nie je v zmysle ÚPN v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom.

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:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v stabilizovanom území;
- na hraniciach so susednými pozemkami nebudú vytvorené také oporné múry, ktoré by svojou navrhnutou výškou mohli spôsobiť nežiaducu zmenu pôvodnej terénnej konfigurácie týchto pozemkov;
- v zadnej časti pozemku v kontakte s pozemkami parc. č. xxxxx (jestvujúci rodinný dom) a 4284/2 odporúčame vytvoriť optickú bariéru výsadbou vzrastlej zelene;

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 výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomeroch a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
 - z 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 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 predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** (MČ SM) nevyjadrila v zmysle §31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. – dňa 11.07.2024 bolo doručené oznámenie MČ SM, že sa k predmetnej stavbe nebude vyjadrovať.

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:

- vytvoriť priestor pre dlhodobé kryté a bezpečné parkovanie bicyklov pre obyvateľov s kapacitou navrhnutou podľa TP 085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry;
- pre parkovanie bicyklov vybudovať čiastočne kryté cyklistické státie pre návštevníkov, prípadne dostatok cyklostanov pre túto potrebu.

UPOZORNENIE:

Parcela je súčasťou územia, pre ktoré sa v súčasnosti obstaráva „Územný plán zóny Brnianska - Patrónka“, obstarávateľom ktorého je Mestská časť Bratislava – Staré Mesto.

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 vyplývalo 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, vydané 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: Koordinačná a celková situácia stavby, M 1:300; Pôdorys 1.PP, 1.NP M 1:200; Pohľad SZ, JV, M 1:200; Pohľad JZ,SV, Rez AA, BB, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: Koordinačná a celková situácia stavby, M 1:300; Pôdorys 1.PP, 1.NP M 1:200; Pohľad SZ, JV, M 1:200; Pohľad JZ,SV, Rez AA, BB, M 1:200
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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