



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ľudovít Adamčík

WISDOM Investments, a.s.

Grösslingova 17

811 09 Bratislava

Váš list
13.01.2025

Naše poradové číslo
**MAGS OUIČ 47256/2025-
138152/Dim**

V Bratislave
27.03.2025

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	WISDOM Investments, a.s., Grösslingova 17, 811 09 Bratislava
stavba:	Polyfunkčný dom Obchodná x
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxx; k. ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Obchodná x
žiadosť doručená dňa:	13.01.2025 na MČ Staré Mesto
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné konanie
spracovateľ dokumentácie:	RB ARCHITECTS s.r.o.
zodpovedný projektant:	Ing. arch. René Baranyai autorizovaný architekt 1500AA
dátum spracovania dokumentácie:	december/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. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..

Predložená projektová dokumentácia (PD) rieši: novostavbu polyfunkčného objektu vo dvorovej časti pozemku, ktorý je súčasťou radovej uličnej zástavby na juhozápadnom okraji ulice Obchodná, pozdĺž severozápadnej strany ulice. Pozemok má obdĺžnikový tvar a je orientovaný v smere severozápad-juhovýchod v miernom spáde. Po obvode pozemku sa nachádza súvislá zástavba – na LV vedená ako jeden objekt - bytový dom so spoločným súp. č. 544, ktorý reálne pozostáva z niekoľkých funkčných celkov: v prednej časti, na juhovýchodnej strane pozemku, orientovaný do ulice Obchodná je po celej šírke pozemku umiestnený historický trojpodlažný objekt v tvare U, so zobytnou sedlovou strechou, ktorého dvorové krídla sú situované po oboch stranách dvora a majú rovnakú podlažnosť (3NP). Zo severovýchodnej strany priamo nadväzuje na dvorové krídlo tohto objektu ďalší trojpodlažný objekt ukončený manzardovou strechou s obytným podkrovím. Tieto dve časti bytového domu nie sú predmetom riešenia predloženej PD. Zástavbu ukončujú dva historické, aktuálne neobývané dvojpodlažné objekty, oba na pôdoryse tvaru L, s pultovou strechou,

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

ktoré kompaktné uzatvárajú zástavbu po obvodě pozemku okolo ústredného dvora. Pôdorysné rozmery týchto dvoch domov sú nasledovné:

1. severovýchodné krídlo: 13,600 m x 3,800 m a k nemu prislúchajúce severozápadné krídlo: cca 12,600 m x 5,070 m.
2. severozápadné krídlo: cca 3,350 m x 5,775 m a k nemu prislúchajúce juhozápadné krídlo: 5,965 m x 25,140 m.

3.

Výška rímsy je na úrovni +7,100 až +7,300 m a výška hrebeňa strechy +10,700 až + 12,300 m. $\pm 0,000$ je určená na úrovni 148,770 m.n.m. (B.p.v.).

Všetky vyššie uvedené objekty obkolesujú dvor, ktorý tvorí spevnená plocha využívaná na parkovanie vozidiel.

Vyššie uvedené dve neobývané staršie časti bytového domu sú navrhnuté na odstránenie a na ich mieste je navrhovaný nový objekt, ktorý je predmetom riešenia posudzovanej PD.

Navrhovaný objekt má rešpektovať pôdorysnú stopu odstránených častí domu a má mať tri krídla - ústredné krídlo (ďalej krídlo "A") má pôdorysný tvar obdĺžnika s najväčšími rozmermi 14,000 m x 5,750 m a leží popri severozápadnej hranici parcely. Nadväzujúce bočné krídla sú situované popri časti severovýchodnej a juhozápadnej hranice parcely. Severovýchodné krídlo (ďalej krídlo "B") má nepravidelný približne obdĺžnikový pôdorys s najväčšími rozmermi približne 5,300 m x 13,620 m, juhozápadné krídlo (ďalej krídlo „C“) má taktiež lichobežníkový pôdorys s najväčšími rozmermi približne 25,140 m x 6,170 m.

$\pm 0,000$ je stanovená na úrovni 148,770 m.n.m. (B.p.v.)

Objekt je navrhovaný ako štvorpodlažný, nepodpivničený, pričom krídla A a B majú mať ploché pochôdzne strechy s hornou hranou atiky vo výške +13,120 m, nad ktorou je navrhnuté zábradlie do výšky +14,230 m. Nad túto úroveň presahujú aj samostatné hmoty dvoch valcových tubusov kruhových schodísk (priemer cca 2,300 m) a hranolovitý kubus výťahovej šachty (približne 2,400 m x 5,000 m). Horná hrana týchto troch hmôt má siahať do výšky +15,820 m. Úroveň podlahy 1.NP krídiel A a B je na kóte +0,750.

Krídlo C je rovnako štvorpodlažné, avšak posledné podlažie je ukončené šikmou pultovou strechou v sklone cca 35°. Z dôvodu výšky zvislej obvodovej steny nadväzujúcej na šikmú rovinu podhľadu v interiéri cca 2,090 m nemôže byť toto podlažie považované za podkrovie v zmysle STN 734 301 bytové budovy, ale za plnohodnotné 4.NP. Úroveň podlahy 1.NP krídla C je v časti na kóte +0,000 a v časti na -0,500 m.

Z dispozičného hľadiska je objekt navrhnutý ako spojenie dvoch sekcií so samostatnými vstupmi, pričom sekcia umiestnená v krídle C má centrálné schodisko a výťah. Druhá sekcia je umiestnená v krídlach A a B, taktiež s vlastným vertikálnym komunikačným jadrom tvoreným schodiskom a výťahom. Funkčne ide o jednu stavbu s jedným pripojením na IS.

1.NP celého objektu má takmer výlučne podporný a technický charakter. Majú sa tu nachádzať pivničné kobky, dva nebytové priestory, jeden skladový priestor/garáž a vstupy do vertikálnych komunikačných jadier. Výnimkou je dvojizbový byt na prízemí krídla B, v centrálnej časti objektu. 2.NP a 3.NP majú v celom rozsahu slúžiť pre funkciu bývania a ubytovania, pričom na každom z týchto podlaží sú navrhované dva apartmány(svetlotechnické) a dva dvojizbové byty, ktoré sú prístupné priamo z jednotlivých vertikálnych komunikačných jadier. Na 4.NP sa majú nachádzať dva väčšie štvorizbové byty, každý v jednej zo sekcií. Vstup do týchto bytov je riešený uzatvorením spoločného schodiska na úrovni 3.NP a jeho pričlenením k priestoru bytu na 4.NP. Každá jednotka disponuje vlastným exteriérovým priestorom – v prípade dvojizbových bytov a apartmánov sú to balkóny, štvorizbové byty majú vlastné strešné terasy na časti objektu s plochou strechou. Dispozične je každý byt/apartmán tvorený minimálne obytnou kuchyňou, izbou a kúpeľňou s toaletou, v prípade štvorizbových bytov aj ďalšími izbami a samostatným toaletami. Každá jednotka je prístupná aj výťahom, tie vedú aj priamo do bytov na štvrtom nadzemnom podlaží, pričom zabezpečenie bude vyriešené pomocou čipov alebo číselného kódu.

Členenie stavby na stavebné objekty SO:

SO.01 Polyfunkčný dom

SO.02 Navrhované distribučné vedenie NN

SO.03 Navrhovaná prípojka NN

SO.04 Navrhovaná dažďová areálová kanalizácia

SO.05 Navrhovaná splašková areálová kanalizácia

SO.06 Areálová časť vodovodu

Dvor má zostať exteriérovou plochou približne v rovnakom rozsahu, ako je v existujúcom stave, plocha bude z väčšej časti dláždená čiastočne vodopriepustnou dlažbou, navrhované sú napr. žulové kocky. Z hľadiska výsadby zelene navrhuje PD odstránenie existujúceho vzrastlého stromu v strede dvora a jeho nahradenie novou drevinou v inej polohe. PD navrhuje aj výsadbu 14 ks menších drevín a menšie plochy zelene na teréne.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 4 PM na spevnenej ploche dvora. Dopravné pripojenie bude zabezpečené z miestnej cesty Obchodná ulica existujúcim podjazdom cez existujúci objekt umiestnený na uličnej čiare.

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

	Exist. stav	Návrh
výmera záujmového územia – parc. č. xxxx:	1192,00 m ²	1192,00
zastavaná plocha - celý objekt:	776,00 m ²	800,00
zastavaná plocha - riešená časť objektu:	268,00 m ²	292,00
podlažná plocha nadzemných podlaží - celý objekt:	2380,00 m ²	3005,00
podlažná plocha funkcie bývanie – celý objekt:	2110,00 m ²	2735,00*
podlažná plocha iných funkcií – celý objekt:	270,00 m ²	270,00
zeleň:		
na teréne:	0,00 m ²	45,00
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m:	0,00 m ²	0,00
započítateľná zeleň:	0,00 m ²	45,00
spevnené plochy:	416,00 m ²	347,00
počet bytov – celý objekt:	19 (LV č.7384)	19 byty + 4 apart.
počet bytov - riešená časť objektu:	7	7 byty + 4 apart.
počet nebytových priestorov – celý objekt:	5 (LV č.7384)	4
počet nebyt. priest. - riešená časť objektu:	3	2
počet podlaží PP/NP – celý objekt:	neuvied./3/2	neuvied./4/2
počet podlaží PP/NP – riešená časť objektu:	0/2/1	0/4/0
počet parkovacích miest:	neuviedené	4

*PD uvádza chybný numerický výpočet 2450,00 m²

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 nasledovnú záväznú reguláciu:

- **Funkčné využitie územia**

- ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, stabilizované územie**, územie kompaktného mesta – **zóna A**, územie **Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť** („PZ CMO“)

- **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**. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území **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 celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. **Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.**

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **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.**

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 zahŕňajúcej PZ CMO – stred, kde je potrebné:**

- rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby do 21 m (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.
- Z dôvodu umiestnenia pozemkov v území PZ CMO (zóna A), odporúčame konzultovať akýkoľvek investičný zámer už vo fáze rozpracovanosti s Krajským pamiatkovým úradom Bratislava;

Na základe výsledkov posúdenia PD vo vzťahu k vyššie uvedenej záväznej regulácii ÚPN uvádzame:

z hľadiska funkčného využitia územia:

- Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Podiel funkcií vo funkčnej ploche (za správnosť údajov zodpovedá spracovateľ PD):

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha nadzemnej časti zástavby:	23 015,00 m ²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	6 493,00* m ²	28,22%	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	16522,00* m ²	71,78%	min. 30%

**po zohľadnení vyššie uvedeného prepočtu chybného podlažnej plochy bytovej funkcie*

Navrhovanou stavbou sa pôvodné funkčné využitie dotknutej časti objektu výrazne nezmení. V dôsledku zvýšenia podlažnosti časti objektu o dve nadzemné podlažia, dôjde k zvýšeniu hodnoty nadzemnej podlažnej plochy bytovej funkcie v rámci dotknutej funkčnej plochy o cca 550 m². Navrhované apartmány, ktoré nespĺňajú požiadavku na byty z hľadiska svetlotekniky, sú započítavané v zmysle metodiky ÚPN do bytovej funkcie. 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): **pri stabilizovaných územiach**

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	intenzita využitia - priemer. hodnoty vo FP
- výmera záujmového územia:	1192,00 m ²		
- zastavaná plocha:	800,00 m ²	IZP= 0,671	IZP= 0,888
- podlažná plocha (NP):	3005,00 m ²	IPP= 2,521	IPP= 3,340
- započítateľná zeleň:	45,00 m ²	KZ= 0,038	KZ= 0,000

kód funkcie 501	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby	Navrhovaná stavba
IZP	0,888	0,894	0,671
IPP	3,340	3,479	2,521
KZ	0	0,001	0,038

Predložený návrh stavby **nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

- o Návrh stavby rešpektuje pôdorysnú stopu pôvodného objektu a zastavanú plochu záujmového územia – pozemku parc. č. xxxx, zvyšuje len minimálne.
- o Navrhovaná podlažnosť 4.NP je oproti pôvodnej podlažnosti navýšená o 2 podlažia. Vzhľadom na podlažnosť okolitej zástavby s podobnou urbanistickou štruktúrou, ako záujmové územie - t.j. kompaktná historická radová uličná zástavba, je tento nárast akceptovateľný a nevňuje do existujúcej stabilizovanej zástavby neprimeraný kontrast.
- o Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP a IPP) sú v intenciách zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. Navrhovaná stavba svojou mierkou a osadením zohľadňuje charakter existujúcej zástavby a nemá vplyv na založenú uličnú čiaru.
- o Dotknutá funkčná plocha pozostáva z veľkej časti z historickej zástavby pozdĺžne orientovaných parciel, ktoré sa vyznačujú vysokým podielom zastavaných a spevnených plôch bez uplatnenia zelene. Navrhovaná stavba počíta v dvorovej časti s menšími novými plochami zelene na teréne a jednou vzrastlou drevinou, ktorá má nahradiť existujúci strom v centrálnej polohe dvora.

z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

- Návrh stavby svojou výškou rešpektuje okolitú zástavbu. Navrhovaná stavba má byť umiestnená vo vnútrobloku, pričom horná hrana atiky plochej strechy a hrebeňa šikmej strechy stavby nebude presahovať výšku hrebeňa strechy pôvodného historického uličného krídla objektu.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- Predmetný pozemok nie je 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,

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:

- Návrh stavby v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v dotknutom stabilizovanom území;
- Zábradlie nad atikou plochých pochôdznych striech bude tvorené len priehľadným ľahkým zámočnickým prvkom, aby nedošlo k optickému navýšeniu hornej hrany atiky oproti navrhovanej úrovni.
- Zeleň žiadame realizovať minimálne v rozsahu, ako je navrhovaná vo výkrese č. 03 – „Pôdorys 1.NP“ (t.j. 1 ks vzrastlý strom, 14 ks kríky a 4 samostatné plochy zelene na teréne).
- Strešné terasy a vonkajšie parkovacie plochy pre autá budú zrealizované **bez plného, pevného zastrešenia**; v opačnom prípade príde k nárastu zastavanej plochy, podlažnej plochy a podlažnosti a tým aj k zmene vyššie uvedených bilancií plôch v celej dotknutej stabilizovanej funkčnej ploche, k čomu je potrebné realizovať nové posúdenie vo vzťahu k ÚPN;
- Dlažba dvora bude realizovaná ako vodopriepustná, vo väzbe na prebiehajúcu zmenu klímy a záväznú časť ÚPN Zmeny a doplnky 08, kapitulu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy odporúčame v rámci revitalizácie dvora **redukciu spevnených plôch a ich nahradenie plochami zelene v maximálne možnej miere**. Tam, kde to prevádzka umožňuje, použiť zatrávňovaciu dlažbu.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- Upozorňujeme, že SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Staré Mesto, Nové Mesto, Ružinov, Trnávka, Nivy, Vrakuňa, Podunajské Biskupice, Petržalka, Čunovo, Jarovce, Rusovce, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p = 0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i = 244 \text{ l.s-1.ha-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácií $k = 1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre prívalovú zrážku. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š. p., BVS, a. s. a SHMÚ.
- Upozorňujeme, že v prípade vypúšťania dažďových vôd do verejnej kanalizácie je potrebné max. množstvo vypúšťaných vôd odsúhlasit' s BVS, a. s.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Žiadame rešpektovať navrhované sadovnicke úpravy a adaptačné opatrenia na zmierňovanie negatívnych dopadov klimatickej zmeny, ktoré pozostávajú z realizácie extenzívnej vegetačnej strechy a malých ostrovov zelene, vodozádržných oparení - retenčná dlažba, retenčno-vsakovací systém.
- Na vhodných miestach fasád žiadame realizovať popínavú zeleň.
- V prípade umiestnenia drevín s malou korunou na strechu stavby je potrebné zabezpečiť odborné podzemné kotvenie stromov na zabezpečenie stability týchto stromov.
- Pri nakladaní s odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislava je potrebné postupovať v súlade so zákonom č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov o odpadoch a súvisiacimi právnymi predpismi, so strategickým dokumentom: Bratislava - mesto bez odpadov: stratégia nakladania s komunálnymi odpadmi v meste Bratislava s cieľom prechodu na obehové hospodárstvo na pre roky 2021 - 2026 a platným VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 18/2023 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území HM SR BA.
- Rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - 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;

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:

- Vytvoriť priestor pre kryté a bezpečné parkovanie bicyklov pre obyvateľov s takým usporiadaním, aby bolo možné ich použitie aj pre nákladné bicykle, bicykle s detskými sedačkami a pre osoby so slabšou fyzickou konštitúciou.
- Súhlas s riešením statickej dopravy bude v ďalších stupňoch konania podmienený súhlasom správcu miestnej cesty (Hl. m. SR Bratislavy) k pripojeniu PM na Obchodnú ulicu (v tejto časti vedenej ako pešia zóna).

UPOZORNENIE:

Upozorňujeme, že PD obsahuje menšie nezrovnalosti v číselných bilanciách uvedených v sprievodnej správe a v prílohe „Vyhodnotenie súladu so schválenou územnoplánovacou dokumentáciou“.

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 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 závazné 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 závazného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán závazné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

Príloha:

1. potvrdený výkres č. 01 - „Zastavovací plán“;
2. potvrdený výkres č. 03 - „Pôdorys 1.NP“;
3. potvrdený výkres č. 09 - „Pohľad JZ, SZ“;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava
+ prílohy 1. – 3.
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

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