

Zipp Resident s.r.o., Drieňová 16940/1H, 821 01 Bratislava,  
leimportjimmy@gmail.com; +421 903 898 886

Úrad Bratislavského samosprávneho kraja  
Sabinovská 16  
820 05 Bratislava 25

Vec: Žiadosť o odkúpenie

Dovoľujeme si požiadať vás o odpredaj časti parcely vo vašom vlastníctve.

Konkrétne o odpredaj novovzniknutých parciel oddelených geometrickým plánom, ktorý tvorí prílohu tejto žiadosti:

- CKN 17063/58 o výmere 169m<sup>2</sup>, druh zastavaná plocha a nádvorie a
- CKN 17063/59 o výmere 13m<sup>2</sup> druh zastavaná plocha a nádvorie

Požadované parcely žiadame odkúpiť z dôvodov uvedených v záväznom stanovisku hl. mesta k investičnej činnosti, kde sme boli zaviazaní vybudovať úsek cyklotrasy a rekonštruovať + reprofilizovať polohu jestvujúceho chodníka. Uvedené stavebné objekty sme vizaní odovzdať do vlastníctva magistrátu hl. mesta – Bratislavy.

Za ústretový prístup vopred ďakujeme.

V Bratislave, dňa 22.05.2023

~~Zipp Resident s.r.o.  
Drieňová 16940/1H, 821 01 Bratislava  
IČO: 50255724  
IČ DPH: SK04205724~~

ZIPP Resident, s.r.o.  
Xingmin Ji

P. LEVANT  
22. 11. 23

Prílohy:

- Geometrický plán č. 111/2023
- Záväzné stanovisko magistrátu k stavbe budovy Zipp
- Stanovisko magistrátu k spôsobu vysporiadania vecných práv

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhoviteľ  <b><i>fm-geo,s.r.o.</i></b> <i>Majerniková 1/A</i> <i>84105 Bratislava</i> <b><i>fmgeo@fmgeo.sk</i></b>  IČO: <b>36 716 707</b>		Kraj	Okres	Obec	
		<i>Bratislavský</i>	<i>Bratislava III</i>	<i>BA – m. č. Nové Mesto</i>	
		Kat. územie	Číslo plánu	Mapový list č.	
		<i>Nové Mesto</i>	<i>111/2023</i>	<i>Pezinok 7-8/12, 21, 23</i>	
GEOMETRICKÝ PLÁN <i>na oddelenie parciel reg. C-KN č. 17063/58, ./59</i>					
Vyhotožil		Autorizačne overil		Úradne overil	
				Meno:	
Dňa:	Meno:	Dňa:	Meno:	Dňa:	Číslo:
<i>18.5.2023</i>	<i>Ing.František Mego</i>	<i>18.5.2023</i>	<i>Ing.František Mego</i>		<i>G1-</i>
Nové hranice boli v prírode označené		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
<i>neboli stabilizované</i>					
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č.					
<i>6794</i>					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m²	od parcely číslo	m²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m²		
LV	PK	KN	ha	m²											
2056		17063/22		4374	zast.pl.	Stav právny je totožný s registrom C KN					17063/22	4192	zast.pl. 25	Bratislavský samosprávny kraj Sabinovská 16, Bratislava detto detto	
											17063/58	169	zast.pl. 25		
											17063/59	13	zast.pl. 25		
Spolu:				4374								4374			
Legenda: kód spôsobu využívania					25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti										





**MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA  
SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**

Sekcia správy nehnuteľností

**Invecta, s.r.o.**

Horná Resla 8

969 01 Banská Štiavnica

Primaciálne nám. 1

P.O.Box 192

814 99 Bratislava

Váš list

Naše poradové číslo

**MAGS OMV 65557/2022**

44 344 / 14326 / 2022

Vybavuje / Linka

**Mgr. Viktor Mészáros**

**+421 2 59356 171**

V Bratislave

**18.1.2023**

**VEC: Odpoveď k žiadosti zo dňa 08.12.2022**

Dňa 14.12.2022 sme obdržali Vašu žiadosť o uzavretie zmluvy o prevode vlastníckeho práva k stavebnému objektu 12.1. – Cyklotrasa Stará Vajnorská a k stavebnému objektu 12.2. – Rekonštrukcia chodníka a zastávky MHD, súčasne s prevodom vlastníckeho práva k pozemkom pod uvedenými stavebnými objektmi a žiadosť o uzavretie dohody o úprave miestnej komunikácie podľa § 19 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov.

Dovoľujeme si Vám touto cestou oznámiť, že nadobudnutie právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia k spomenutým stavebným objektom je jednou z podmienok, aby hlavné mesto SR Bratislava k nim mohlo nadobudnúť vlastnícke právo a zaradiť ich do svojho majetku. Spolu s právoplatným kolaudačným rozhodnutím je tiež potrebné, aby investor nadobudol do vlastníctva aj pozemky pod stavebnými objektmi, ktoré sú v súčasnosti vo vlastníctve tretích osôb. Až po splnení oboch uvedených podmienok môže hlavné mesto uzavrieť zmluvu o prevode vlastníckeho práva, na základe ktorej budú stavebné objekty, ako aj pozemky nachádzajúce sa pod nimi odovzdané do majetku mesta.

Vzhľadom na skutočnosť, že máte záujem na pozemkoch vo vlastníctve hlavného mesta vybudovať uvedené stavebné objekty je nevyhnutné, aby ste boli s hlavným mestom v právnom vzťahu, na základe ktorého by Vám bolo umožnené realizovať stavbu týchto stavebných objektov.

Jednou z možností, ktorú môžete využiť je možnosť uzavrieť s hlavným mestom dohodu o spolupráci, v ktorej sa určia presné podmienky výstavby daných stavebných objektov a zároveň sa upraví právne vzťahy k pozemkom vo vlastníctve mesta. Za účelom uzavretia predmetnej dohody je potrebné sa obrátiť na Sekciu výstavby, ktorá je vecne príslušná na uzatváranie takýchto dohôd.

Ďalšiu možnosť, ktorú môžete využiť je požiadať mesto o uzatvorenie nájomnej zmluvy, na základe ktorej Vám hlavné mesto predmetné pozemky prenajme a zároveň umožní prístup k výstavbe stavebných objektov.

Záverom si Vás dovoľujeme informovať, že z dôvodu vecnej príslušnosti sme Vašu žiadosť v časti, ktorej žiadate o uzavretie dohody o úprave miestnej komunikácie podľa § 19 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách v znení neskorších predpisov odstúpili na Sekciu výstavby.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy  
Sekcia správy nehnuteľností  
Primaciálne námestie č. 1  
814 99 Bratislava

  
JUDr. Andrej Bedňarik  
riaditeľ sekcie



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**Zipp office park s.r.o.**

Stará Vajnorská 17

831 04 Bratislava

Váš list  
zo dňa 21.07.2022

Naše poradové číslo  
**MAGS POD 57225/2022-  
488800**

Vybavuje / Linka  
**Ing. Dagmar Mosná  
+421 2 59356 508**

V Bratislave  
**20.10.2022**

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

investor:	<b>Zipp office park s.r.o., Stará Vajnorská 17, 831 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Polyfunkčný objekt Garden Park – stavebné úpravy a zmena účelu využitia objektu“, k. ú. Nové Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>21.07.2022, doplnená dňa 18.10.2022 a 19.10.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>konanie o zmene dokončenej stavby spojenej so zmenou účelu využitia</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Atelier 008 s.r.o., Rubínová 48, 831 52 Bratislava</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Ján Kukuľa, autorizovaný architekt 1401 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2022</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu dokončenej stavby, ktorá pozostáva zo stavebných úprav existujúcej nepodpivničenej 8-podlažnej stavby, zastrešenej plochou strechou, o max. výške strechy +28,180 m a zo zmeny v užívaní stavby, kde z pôvodnej funkcie administratívy a prechodného ubytovania sa objekt mení na polyfunkčný dom so zastúpením funkcií bývania, ubytovacieho zariadenia cestovného ruchu, obchodu a verejného stravovania.

Predmetné pozemky zo severnej strany susedia s distribučným a skladovým areálom, a zo západnej strany so zmiešanými územiami pre obchod a služby. Južne od riešeného územia sa nachádzajú výrobné-skladové objekty, rozľahlé nezastavané parkovacie plochy a v tesnej blízkosti predmetného objektu je športová hala národného stolnotenisového centra. Pozemok je rovinatý, trojuholníkového tvaru, dopravne priamo prístupný z ul. Stará Vajnorská. Pôvodný objekt pochádza zo 70-tych rokov 20. storočia a skladá sa z dvoch častí: z bývalej administratívnej budovy nachádzajúcej sa na parc. č. 17063/7 (východný trakt) a ubytovne školského zariadenia nachádzajúcej sa na parc. č. 17063/18 (západný trakt). Obe časti sú na liste vlastníctva zapísané ako nebytové budovy. V súčasnosti je objekt dlhodobo nevyužívaný a v zlom stavebno-technickom stave.

Navrhované riešenie vo východnom trakte umiestňuje ako prevládajúcu funkciu trvalé bývanie v 2-izbových a 3-izbových bytoch, pod označením „SO.01 Polyfunkčný objekt 16“, ktoré sú riešené od 2.NP po 8.NP (typické podlažia sú navrhnuté od 3.NP). V západnom trakte je prevládajúcou funkciou ubytovacie zariadenie cestovného ruchu, typu penzión pod označením „SO.02 Polyfunkčný objekt 14“, ktoré sú riešené od 2.NP po 8.NP (typické podlažia sú navrhnuté od 3.NP). Navrhovaný nový hlavný vstup do východnej časti (SO.01) sa nachádza na 1.NP v strednej časti hlavného priečelia. Súčasťou vstupu je nové presklenné

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
info@bratislava.sk

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
www.bratislava.sk

zádverie, vstupná lobby s väzbou na komunikačné jadro – hlavné schodisko a 2 výťahy. Vstup do bývalej ubytovne v západnej časti priečelia je preložený do úrovne parteru a bude využívaný ako samostatný hlavný vstup s recepciou do ubytovacieho zariadenia – penzión (SO.02). V zadnej časti oboch vstupných priestorov sa nachádzajú strojovne kotolní, ktoré budú naďalej využívané. Na 2.NP sa okrem 6 bytov a 24 ubytovacích jednotiek, nachádzajú nové spoločenské priestory pre obyvateľov objektu, 2 kancelárie a predsieň s výstupom na novú terasu o celkovej ploche 33,73 m<sup>2</sup>. Typické podlažia (od 3.NP po 8.NP) východnej časti SO.01 sú riešené ako dispozičný dvojtrakt s chodbou na severnej strane dispozície, z ktorej sú prístupné bytové jednotky. Na typickom podlaží sa nachádza 5 dvojizbových bytových jednotiek a 1 trojizbová bytová jednotka, celkový počet bytov v SO.01 je 42. Typické podlažia (od 3.NP po 8.NP) západnej časti SO.02 sú riešené ako dispozičný trojtrakt s chodbou v strede dispozície, z ktorej sú po oboch stranách prístupné ubytovacie izby penziónu (na každom podlaží je 25 jednotiek), celkový počet ubytovacích jednotiek je 174, z toho je 57x jednolôžkových a 117x dvojlôžkových izieb, pre 291 ubytovaných.

Najvýraznejšími vonkajšími zásahmi je kompletne zateplenie budovy a rekonštrukcia fasády, s vytvorením nových zapustených loggií na juhovýchodnej fasáde a nových výplní dverí a okien v mieste nových, resp. upravených otvorov. Odstránia sa vonkajšie exteriérové schodiská na 2.NP a zatraktívni sa parter, v ktorom budú popri pôvodnej funkcii reštaurácie (pre cca 60 osôb), zastúpené dva obchodné priestory. V objekte prebehnú stavebné úpravy interiérov na všetkých podlažiach súvisiace s novými dispozíciami polyfunkčného objektu, vymenia sa výťahy a prebehne inštalácia nových vnútorných rozvodov inžinierskych sietí. Navrhovanými stavebnými úpravami nedochádza k zvýšeniu atiky objektu; zastavaná a podlažná plocha sa mení iba o hrúbku zateplenia fasády. Objekt je napojený na existujúce inžinierske siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dažďová kanalizácia bude odvádzať dažďové vody do existujúcich 7-mich vsakovaní po obvode objektu.

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

	návrh:	pôvodný stav:
- výmera záujmového územia:	12 416,00 m <sup>2</sup>	12 416,00 m <sup>2</sup>
- zastavaná plocha:	1 682,00 m <sup>2</sup>	1 538,00 m <sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	12 440,00 m <sup>2</sup>	12 138,00 m <sup>2</sup>
podlažná plocha bytovej funkcie:	3 458,00 m <sup>2</sup>	-
podlažná plocha nebytovej funkcie:	8 982,00 m <sup>2</sup>	12 138,00 m <sup>2</sup>
- zeleň na teréne:	4 219,00 m <sup>2</sup>	4 460,00 m <sup>2</sup>
- spevnené plochy:	6 515,00 m <sup>2</sup>	6 418,00 m <sup>2</sup>
- počet bytov:	42	-
- počet ubytovacích jednotiek:	174	-
- počet podlaží PP/NP:	0/8	-
- počet parkovacích miest:	163	-

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Stavba je dopravne pripojená jedným vjazdom a výjazdom na ul. Stará Vajnorská. Súčasťou predloženej dokumentácie je aj výpočet nárokov statickej dopravy s celkovým počtom 163 odstavných stojísk riešených na príľahlých exteriérových plochách (rovnako ako v súčasnosti) z čoho 7 parkovacích miest (PM) bude vyhradených pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu.

**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 dokončenej stavby 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 **záujmové pozemky parc. č. 17063/6, 17063/7, 17063/17, 17063/18, 17063/22, 17063/33 a 17063/37, k. ú. Nové Mesto**, ÚPN stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód J.**

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

**Spôsoby využitia funkčných plôch:**

**Prevládajúce:** zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

**Nepripustné:** v území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre vnútorné mesto - regulačný kód J:**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
J	2,7	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba mestského typu	0,36	0,20
				zástavba formou výškových objektov v uzlových priestoroch mestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	0,30	0,25

**Poznámka:**

- *index podlažných plôch (IPP), udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako*

maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,

- index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území ( $m^2$ ) = KZ x rozloha funkčnej plochy ( $m^2$ ).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 patria ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia obchodu a služieb a zariadenia verejného stravovania medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Existujúca zástavba je tvorená osempodlažnou budovou, v ktorej sú navrhnuté funkcie: bývanie, ubytovacie zariadenia hotelového typu, zariadenia obchodu a verejného stravovania.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	19 607 m <sup>2</sup>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	3 458 m <sup>2</sup>	17,63%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	9 918 m <sup>2</sup>	82,37%	min. 70%

- Navrhovaná zmena dokončenej stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 82,37 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30 % 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 - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	12 416,00 m <sup>2</sup>		
- zastavaná plocha:	1 682,00 m <sup>2</sup>	IZP = 0,135	IZP <sub>max.</sub> = 0,36
- podlažná plocha (NP):	12 440,00 m <sup>2</sup>	IPP = 1,002	IPP <sub>max.</sub> = 2,7
- započítateľná zeleň:	4 219,00 m <sup>2</sup>	KZ = 0,339	KZ <sub>min.</sub> = 0,20

- Navrhovaná zmena dokončenej stavby **dodržiava hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód J;
- Územie v tomto čase charakterizujeme ako urbanisticky nesúrodé, jednotlivé časti v danej lokalite sa postupne dotvárajú a transformujú na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu, avšak bez zjednocujúcej koncepcie a bez výraznejšieho lokálneho urbanistického centra.

Predložená zmena dokončenej stavby vrátane zmeny účelu využitia stavby **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 dokončenej stavby	<b>„Polyfunkčný objekt Garden Park – stavebné úpravy a zmena účelu využitia objektu“</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>17063/6, 17063/7, 17063/17, 17063/18, 17063/22, 17063/33 a 17063/37</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Stará Vajnorská ul.</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:**

- časť objektu označená ako SO.02 bude skolaudovaná ako nebytová budova – ubytovacie zariadenie hotelového typu prevádzkovo oddelená od časti SO.01 v celom rozsahu stavby;
- zvýšiť spoločenskú atraktivitu predmetných priestorov, humanizovať prostredie a uplatňovať požiadavky pre estetizáciu prostredia architektonickým riešením i designom a do územia prinavrátiť najmä zeleň;

**z hľadiska tvorby verejných priestorov:**

- požadujeme parkovacie miesta riešiť typom „Zeleného parkoviska“, t.j. vegetačnou dlažbou, kombináciou pevného podkladu s vegetačnou dlažbou, prestriedať výsadbou stromov a zelene, exponované miesta chrániť pred prehrievaním vegetačnou pergolou, vegetačnými stenami a pod.;
- popri komunikácii z južnej strany požadujeme doplniť chodník pre peších;
- výraznejšie uplatnenie prvkov zelenej infraštruktúry – stromoradia, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň a pod., pre dotvorenie verejných a poloverejných priestorov (popri komunikáciách, resp. pri objekte). Výsadbou sprievodnej izolačnej zelene, ktorá predstavuje líniovú vegetačnú štruktúru tvorenú vzrastlou drevinnou vegetáciou s podrastom kríkov dochádza, robí územie odolnejším voči dopadom zmeny klímy a zároveň rastie schopnosť územia zadržiavať zrážkovú vodu z privalových dažďov, plní nielen ochrannú ale aj estetickú funkciu;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujeme na priestorové nároky kontajnerových stanovišť, resp. osadenie iných foriem zberných nádob (viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišta vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- v zmysle STN 73 6110 požadujeme ponechať 10% parkovacích miest pre krátkodobé parkovanie návštevných verejne prístupných;
- **podmieňujúcou investíciou k stavbe** „Garden Park - stavebné úpravy a zmena účelu využitia objektu“ sú stavebné objekty, ktoré budú odovzdané do majetku hlavného mesta na základe **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva s hlavným mestom SR Bratislava, ide konkrétne o:
  - SO 12.1 – Cyklotrasa Stará Vajnorská

- SO 12.2 – Rekonštrukcia chodníka a zastávky MHD (chodník pozdĺž ulice Stará Vajnorská);
- **vydanie stavebného povolenia** k stavbe „Garden Park – stavebné úpravy a zmena účelu využitia objektu“ je podmienené uzavretím **Zmluvy/Dohody** o prevode vlastníckeho práva k cyklotrase a chodníku, ktoré sú stavbami podmieňujúcej investície k stavbe „Garden Park – stavebné úpravy a zmena účelu využitia objektu“, **s hlavným mestom SR Bratislava**;
- navrhovanú cyklotrasu požadujeme umiestniť ako účelovú verejnú;
- **vydanie kolaudačného rozhodnutia** k stavbe „Garden Park – stavebné úpravy a zmena účelu využitia objektu“ je podmienené: – **realizáciou podmieňujúcej investície**;

#### **z hľadiska riešenia technického vybavenia:**

- požadujeme zosúladiť textovú a grafickú časť projektu. V koordináčnej situácii, nie je zakreslená zberná nádrž na dažďovej kanalizácii a jej prepojenie s vodomernou šachtou. Na situácii nie je zreteľný ani však č. 2;
- 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 Nové Mesto, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku  $p=0,05$ , trvajúcu 15 min., s intenzitou  $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$  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;
- vsakovacie zariadenia musia byť umiestnené na pozemku stavebníka min. 1,5 m od hranice so susedným pozemkom;

#### **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 (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa.
- v zmysle platnej normy STN 736110 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiahlymi stojiskami;

#### **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:

- doplniť výkres sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a zlepšiť kondíciu územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody, napr. prírodnými vodozadržnými opatreniami;
- súčasťou udržateľného verejného priestoru je mix zelenej a modrej infraštruktúry/ aleje, prírodné plochy zelene, izolačná zeleň, vodné plochy, fontány a pod.;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;

#### **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:**

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.

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.

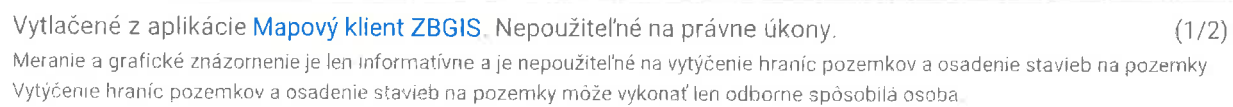
Príloha: potvrdený výkres: Koordináčna situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, potvrdený výkres: Koordináčna situácia  
Magistrát ODI, UHA, RTI, OUI – archív

S pozdravom

  
  
**Ing. arch. Matúš Vallo**  
primátor

Bratislavský > Bratislava III > Bratislava-Nové Mesto > k.ú. Nové Mesto





Číslo listu vlastníctva

2056

Výmera parcely v m<sup>2</sup>

4374

Katastrálne územie

Nové Mesto

Obec

Bratislava-Nové Mesto

Druh pozemku

Zastavaná plocha a nádvorie

Spôsob využívania pozemku

Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Druh právneho vzťahu

Neevidovaný

Údaje platné k dátumu

22. 05. 2023

Druh chránenej nehnuteľnosti (0)

Neexistuje záznam

Stavby (0)

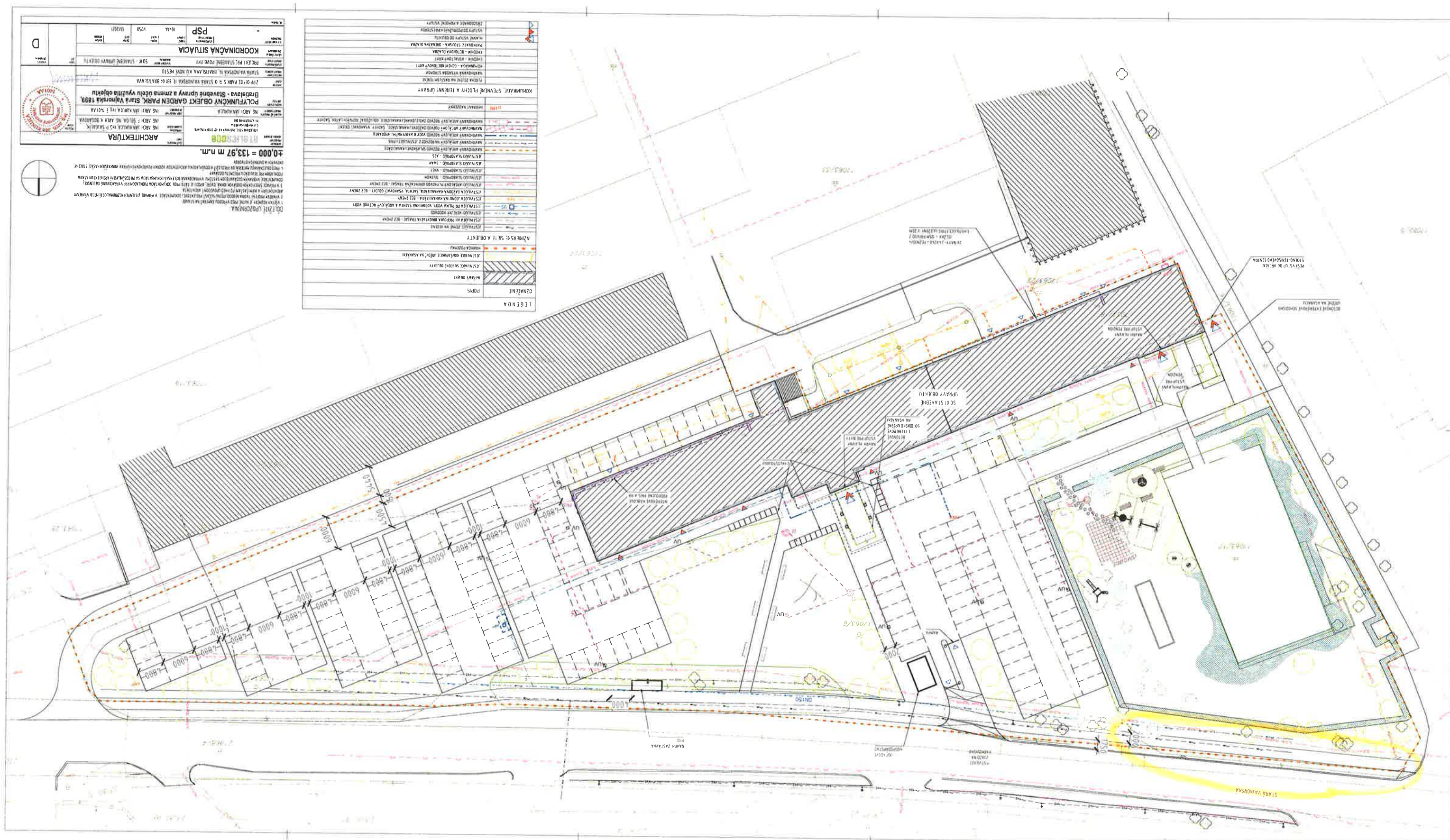
Neexistuje záznam o stavbách

Vlastník (1)

1. Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR (Podiel: 1/1)





[illegible]





**SO.12.1 CYKLOTRASA STARÁ VAJNORSKÁ**  
ZÁKRES DO KATASTRÁLNEJ MAPY

