

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**IC Smart-Ing, s.r.o.**Laurinská 3  
811 01 Bratislava  
IČO: 50 404 130Váš list  
zo dňa 11.11.2022Naše poradové číslo  
**MAGS OUIČ 43390/2023-  
395595**Vybavuje / Linka  
**Ing. Veronika Sýkorová  
+421 904 550 184**V Bratislave  
**01.06.2023****VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>IC Smart-Ing, s.r.o., Laurinská 3, 811 01 Bratislava, IČO: 50 404 130</b>
investičný zámer:	<b>„Vstavba a nadstavba obytného podkrovia“, Palisády č. 53 Bratislava - Staré Mesto</b>
žiadosť zo dňa:	<b>11.11.2022 s posledným doplnením dňa 10.05.2023</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>PLAN FACTORY spol. s r.o., Záhradnícka 153, 821 08 Bratislava, IČO: 46 233 075</b>
zodpovedný projektant:	<b>Ing. arch. Zoran Michalčák autorizovaný architekt 0683AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>august 2022</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši:** zmenu dokončenej stavby - vstavbu a nadstavbu objektu Palisády 53. Jedná sa o nárožný objekt bytového domu pôdorysného tvaru L na nároží ulíc Palisády a Mateja Bela. Objekt je súčasťou historickej uličnej zástavby zapísaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 627/0. Má jedno podzemné podlažie, tri nadzemné podlažia a podkrovia. Objekt je využívaný na bývanie. Na úrovni podkrovia sú v súčasnosti dve bytové jednotky a skladové priestory. Predmetom zmeny dokončenej stavby je zobytnenie celého podkrovia s prístupom na samostatné terasy prislúchajúce k bytom. Strešná konštrukcia z uličnej časti bude mať zachovaný pôvodný charakter so zachovaním výškových pomerov rímsy, pričom sa zmení jej sklon a budú pridané strešné okná. Zo strany dvora bude pôvodný krov nahradený novým nadmurovaným priestorom s krovom so sklonom 13° v kombinácii s plochou strechou. Nadstavba z dvorovej časti je navrhnutá bez vysunutia novej hmoty pred líce fasády. Náročná vežička objektu bude zachovaná a umelecko - remeselne obnovená.

Zámer rieši 6 bytových jednotiek v podkroví, miesto pôvodných dvoch bytov. Byt č. 14 nie je predmetom riešenia. Byty č. 15 až 19 sú viacizbové, mezonetové s terasami na úrovni strechy. Terasy sú umiestnené v častiach s plochou strechou a prístupné sú vnútornými schodiskami v bytoch. V budove bude doplnené schodisko a výťah.

K investičnému zámeru bolo vydané Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti dňa 16.08.2017 pod č. MAGS ORM 48218/17-342180

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111**EMAIL**  
info@bratislava.sk**IČO**  
00 603 481**ONLINE**  
www.bratislava.sk

a Rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu Bratislava dňa 27.10.2022 č. KPUBA-2022/18745-3/90424/BAL.

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

- výmera záujmového územia:	<b>767,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>573,00 m<sup>2</sup></b>
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>2418,06 m<sup>2</sup></b>
podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>2418,06 m<sup>2</sup></b>
- počet bytov v podkroví:	<b>6</b>
- počet podlaží PP/NP:	<b>1/4+ podkrovie</b>
- počet parkovacích miest:	<b>9</b>

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Statická doprava sa navrhuje v počte 9 PM (formou nájmu), s prístupom z Lýcejskej ulice.

**Hlavné mesto Slovenskej republiky ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Posúdenie stavby (zmeny stavby, zmeny stavby pred dokončením) vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).**

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. 3343, k.ú. Staré Mesto, ÚPN** stanovuje:

**Funkčné využitie územia:**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie**

**Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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 požiarnu ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** viacpodlažné bytové domy

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu,

zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok 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, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

#### **Intenzita využitia územia:**

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN 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 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 zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **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:**

Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej PZ**

##### **CMO – stred, kde je potrebné:**

- *rešpektovať* výšku jestvujúcej zástavby 21m (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.

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

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: obytné územia - **viacpodlažná zástavba obytného územia**, kód funkcie 101 - podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Navrhovaná vstavba a zástavba obytného podkrovia rieši len bytovú funkciu, nemení sa podiel bytovej funkcie vo funkčnej ploche.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	<b>14946 m<sup>2</sup></b>		
- podl. plocha bytovej funkcie:	<b>14946 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>	<b>min. 70%</b>

- Navrhovaná 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):

	Plošné bilancie	Intenzita využitia - záujmové územie		Intenzita využitia priemerné hodnoty vo funkčnej ploche
		návrh	Existujúci stav	
záujmové územie:	<b>767,00 m<sup>2</sup></b>			
zastavaná plocha (nemení sa):	<b>537 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,747</b>	<b>IZP = 0,747</b>	<b>IZP<sub>priem</sub> = 0,763</b>
podlažná plocha (NP):	<b>2418,06 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 3,15</b>	<b>IPP = 2,98</b>	<b>IPP<sub>priem</sub> = 3,14</b>

- Objekt je súčasťou radovej zástavby na rohu ulíc Palisády a Mateja Bela. Dosahované ukazovatele intenzity využitia územia – index zastavaných plôch a koeficient zelene zostávajú na ich pôvodných hodnotách. Nadstavbou vnútroblokovej časti objektu v úrovni 4. NP mierne narastá index podlažných plôch oproti jestvujúcemu stavu. Jeho výsledná hodnota IPP = 3,15 je porovnateľná s priemernou hodnotou tohto ukazovateľa vo funkčnej ploche. **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty ako objekty vo funkčnej ploche. Navrhovaný objekt svojou mierkou a osadením rešpektuje existujúcu uličnú čiaru.

Uvažovaný investičný zámer/Predložená zmena dokončenej stavby/Predložená zmena stavby pred dokončením **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>„Vstavba a nadstavba obytného podkrovia“, Palisády č. 53 Bratislava - Staré Mesto</b>
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	<b>3343</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Palisády 53</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, tvorby verejného priestoru a tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy:**

- záujmové pozemky sú súčasťou územia, na ktoré t. č. nie je spracovaná platná dokumentácia na podrobnejšej úrovni – územný plán zóny, ktorý by spodrobňoval reguláciu zástavby;
- existujúci objekt bytového domu je vyhlásený za NKP, a evidovaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod č. 627/1 - Nájomný dom, Palisády č.53;
- objekt je súčasťou územia kompaktného mesta - zóna A – oblasť prevažne uličnej mestskej zástavby; tzv. Severné predmestie;
- dávane do pozornosti dokument - „Zásady ochrany pamiatkového územia - Pamiatková zóna Bratislava – centrálna mestská oblasť“, spracovateľ KPU, a z kapitoly CH.1.9.1 Požiadavky špecifikované pre jednotlivé sektory pamiatkového územia PZ Bratislava – CMO, časť Požiadavky pre sektor Severné predmestie, vyberáme :  
Požiadavky:
  - zachovať a udržiavať uličnú sieť, objektovú skladbu, blokovú zástavbu, strešnú krajinu, nezastavovať vnútrobloky;
  - v prípade úprav bytových domov nie je možné riešiť čiastkové zmeny na úkor ich celistvého architektonického výrazu;
  - možnosť zobytnenia podkroví bez navýšenia hmoty stavby, zachovať fasády;
  - pri rekonštrukciách zachovať resp. rešpektovať prevládajúcu výškovú hladinu zástavby ulice, rešpektovať hmotovo-priestorové usporiadanie a charakteristickú strešnú krajinu dotknutej časti bloku, zachovať pôvodné tektonické, materiálové a primárne farebné riešenie hodnotných fasád,“
- z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch: - 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;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej pozemnej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.
- Nájom musí byť uzavretý na dobu neurčitú, počas celej existencie stavby.
- Nájom sa nemôže týkať parkovacích miest, na ktorých už bola statická doprava vykázaná inou stavbou.

- Parkovacie miesta, vykázané pre predmetnú stavbu, nemôžu byť naďalej využívané na hodinové parkovanie, prípadne na prenajímanie (dlhodobé/krátkodobé).
- Prenajaté parkovacie miesta musia byť vyhradené pre predmetnú stavbu.

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

- Bez pripomienok

#### **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;

**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:

- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami na polievanie, využitie tzv. šedej vody 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;

#### **UPOZORNENIE:**

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia  
potvrdené výkresy: č. 12 - Pôdorys podkrovia - navrhovaný stav (NS)

- č. 13 - Pôdorys podkrovia - úroveň terás (NS)
- č. 14 - Rezy A-A, B-B, C-C (NS)
- č. 16 - Pohľad z ulice Mateja Bela a nárožie (NS)
- č. 17 - Pohľad z ulice Palisády a nárožie budovy (NS)
- č. 18 - Pohľad z dvora na ul. Mateja Bela a rez (NS)
- č. 19 - Pohľad z dvora na ul. Palisády a rez (NS)

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto  
potvrdené výkresy: č. 12 - Pôdorys podkrovia - navrhovaný stav (NS)  
č. 13 - Pôdorys podkrovia - úroveň terás (NS)  
č. 14 - Rezy A-A, B-B, C-C (NS)  
č. 16 - Pohľad z ulice Mateja Bela a nárožie (NS)  
č. 17 - Pohľad z ulice Palisády a nárožie budovy (NS)  
č. 18 - Pohľad z dvora na ul. Mateja Bela a rez (NS)  
č. 19 - Pohľad z dvora na ul. Palisády a rez (NS)

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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