



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. Vladislav Janoška

Navia consulting, s.r.o.

Na križovatkách 35/E

821 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **13.02.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 48115/2024-
109293**

Vybavuje / Linka
**Ing.arch. Eva Kutišová
+421 904 592 943**

V Bratislave
28.02.2024

VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Siderian s.r.o., Pluhová 70/A, 831 03 Bratislava v zastúpení Navia consulting s.r.o.
investičný zámer:	„BD Vysoká 20“, parc.č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	13.02.2024
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	projekt skutočného vyhotovenia stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing.arch. Matej Otríska
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Karol Dudík, autorizovaný architekt 2120 AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2024

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby – budovy na Vysokej ulici. Objekt má 1PP a 5 NP, je zastrešený plochou strechou s maximálnou výškou atiky +19,00 m.

Funkčné využitie objektu: na 1.PP je technické zázemie a kobky k bytom prístupné z ulice Vysoká, v zadnej časti domu je 2-izbový byt prístupný z dvora. Na úrovni 1.NP je hlavný vstup do objektu z Vysokej ulice a dva 2-izbové byty, na 2.-5.NP sú na každom podlaží dva 2-izbové byty, jednotlivé podlažia sú prístupné výťahom a schodiskom. V objekte je spolu 11 bytových jednotiek.

Realizované stavebné úpravy spočívajú vo vybudovaní exteriérového schodiska z dvora, ktorým je sprístupnený byt v podzemnom podlaží, zmeny polohy exteriérového schodiska z ulice Vysoká, ktorým je sprístupnené technické zázemie objektu v podzemnom podlaží a osadení samonosných balkónov na úrovni 2.-5.NP v dvorovej časti objektu.

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

- výmera záujmového územia:	309,00 m²
- zastavaná plocha:	155,00 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	775,00 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	775,00 m²
- zeleň:	67,40 m² / PS 46,35 m²

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

- spevnené plochy:	86,60 m² / PS 107,65 m²
- počet bytov:	11
- počet podlaží PP/NP:	1/5
- počet parkovacích miest:	0

Zrealizovaná stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Na riešených pozemkoch nie je umiestnený vjazd na pozemok ani parkovacie miesta pre vlastníkov nehnuteľnosti.

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, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

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

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, rozvojové územie**, regulačný kód **H**, územie **kompaktného mesta - zóna A**, **pamiatková zóna CMO**.

Funkčné využitie územia:

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie **501**

Podmienky funkčného využitia plôch:

územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

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 **centrum**:

Regulačný kód H, Staré Mesto:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,42	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) = $KZ \times$ rozloha funkčnej plochy (m^2).

Regulatívny 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 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: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501 patrí bývanie v objektoch medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Zrealizovaná zmena dokončenej stavby nemá vplyv na zmenu jeho funkcie (bývanie) a ani na zmenu typologického druhu existujúcej stavby. Vo väzbe na uvedené je zrealizovaná zmena dokončenej stavby vo vzťahu k ÚPN akceptovateľná.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	pošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh /jestvujúci stav/	intenzita využitia priemer. hodnoty vo FP
- záujmové územie:	309,00 m ²		
- zastavaná plocha:	155,00 m ²	IZP = 0,50 /0,50/	IZP_{max} = 0,42
- podlažná plocha (NP):	775,00 m ²	IPP = 2,50 /2,50/	IPP_{max} = 2,10
- započítateľná zeleň:	67,40 m ²	KZ = 0,22 /0,15/	KZ_{min} = 0,25

- **princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - stavebnými úpravami neprišlo k zmene zastavanej a podlažnej plochy, ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP sa nemenia. Úpravou vnútrodvora spojenou s realizáciou exteriérového schodiska prichádza k navýšeniu plochy zelene na úkor spevnených plôch, a tým aj navýšeniu koeficientu zelene oproti pôvodnému stavu

Predložená zmena dokončenej 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	„BD Vysoká 20“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Vysoká ulica

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 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;
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad, na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy v ďalšom stupni PD rešpektovať ÚPN, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene výsadbou stromov; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom 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;

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia M 1:100, Pohľady M 1:100, Rez M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy: Koordinačná situácia, Pohľady M 1:100, Rez M 1:100

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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