

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby – nadstavbu existujúceho bytového domu na pozemku parc. č. xxxx. Jedná sa o nárožný bytový dom s max. rozmermi 26,411 m x 6,798 m z medzivojnového obdobia s 2PP a 5NP (5.NP je čiastočne ustupujúce) a s dvomi fasádami orientovanými do Námestia SNP a do Poštovej ulice. Na 1.NP sú obchodné priestory, na 2.NP-5.NP sú 4 byty.

Nadstavba so zastavanou plochou 53,40 m² a úžitkovou plochou 34,24 m² je navrhnutá v úrovni 6.NP rozšírenej časti pôdorysu. Je prisadená k susednému objektu na pozemku parc. č. xxxxx. Sprístupnená je novým oceľovým točitým schodiskom, ktoré prepája 5.NP a 6.NP. Navrhnutý priestor prislúchajúci k bytu na 5.NP, tvorí schodisko a hlavný otvorený priestor (atelier, relaxačná miestnosť) s hygienickým zázemím, napojený na exteriérovú terasu orientovanú na Námestie SNP. Počet bytov v objekte sa nemení. V dispozičnom riešení je v rámci existujúceho priestoru pri komunikačnom jadre bytového domu navrhnutý výťah.

Novovytvorený priestor je napojený na existujúce inžinierske siete v objekte.

Objekt je zastrešený plochými strechami, výška atiky nad 5.NP je +17,74 m a nad 6.NP je +21,00 m od úrovne ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 144,28 m n.m. Bpv).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia:

Nadstavbou objektu sa nemení počet bytových jednotiek. Objekt nie je dopravne pripojený na žiaden dopravný systém, keďže sa nachádza v pešej zóne. Nadstavbou nedôjde k nárastu počtu potrebných parkovacích miest v zmysle STN 73 6110.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii

(za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ – údaje, pri ktorých je zmena sú porovnávané s pôvodným stavom/ PS):

- výmera záujmového územia:	125,00 m ²	
- zastavaná plocha:	125,00 m ²	
- podlažná plocha:	670,40 m ²	PS: 617,00 m ²
podlažná plocha bytovej funkcie:	545,40 m ²	PS: 492,00 m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	125,00 m ²	
- počet bytov spolu:	4	
- počet nebytových priestorov:	2	
- počet podlaží PP/NP:	2/5+	PS: 2/5

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

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie **501, stabilizované územie**, územie kompaktného mesta - **zóna A, Pamiatková zóna Centrálna mestská oblasť** (ďalej len „PZ CMO“),

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.

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.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred, kde je potrebné:**

- rešpektovať výšku existujúcej 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 existujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie existujúcej 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 posúdení vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- 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:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	30 288,40 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	12 218,40 m²	40,34%	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	18 070,00 m²	59,66%	min. 30%

* *súčet podlažných plôch prislúchajúcich jednotlivým funkciám, ako aj celkový súčet podlažných plôch vo funkčnej ploche je podľa našich výpočtov – so zohľadnením existujúceho ustupujúceho 5.NP riešeného objektu (v projektovej dokumentácii je toto podlažie vyhodnotené ako plnohodnotné);*

- 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 59,66%, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 70% v riešenom území rešpektovaný.

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

Vo vyhodnotení bilančných ukazovateľov je zohľadnená tá časť existujúceho objektu, vrátane nadstavby, ktorá je umiestnená vo funkčnej ploche 501. Časť existujúcich podlaží v úrovni 2.NP-4.NP má vysunutú časť hmoty vo forme arkieru nad Poštovou ulicou (nad pozemok parc. č. xxxxxxxxx).

Intenzita využitia navrhovaného objektu je porovnávaná s hodnotami dosahovaných regulatívov objektov vo funkčnej ploche, ktoré vytvárajú kompaktnú blokovo uličnú zástavbu Poštovej ulice a majú obdobné funkčné využitie (hodnoty sú porovnávané s pôvodným stavom objektu/PS).

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie - návrh/PS	rozmedzie hodnôt IPP vo FP-uličná zástavba s obdobným funkč. využitím
- výmera záujm. územia:	125,00 m ²		
- zastavaná plocha:	125,00 m ²	I ZP = 1,00/1,00	
- podlažná plocha (NP)*:	663,40 m ²	I PP = 5,30/4,88	I PP: 3,50 – 5,40
- započítateľná zeleň:	0,00 m ²	KZ = 0,00/0,00	

- Charakter zmeny dokončenej stavby mení v rámci riešeného objektu iba index podlažných plôch. Riešený pozemok s ohľadom na jeho tvar a polohu v koncovej zužujúcej sa časti funkčnej plochy dosahuje zákonite vyššie hodnoty IZP a IPP ako pozemky nachádzajúce sa priamo v uličnej línii. **Princíp stabilizovaného územia považujeme za rešpektovaný** - dosahovanú hodnotu IPP, ktorá je v intenciách zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN, považujeme za maximálne akceptovateľnú.

- z hľadiska výšky zástavby a regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

- Záujmový pozemok je situovaný na území kompaktného mesta - zóna A pamiatkovej zóny CMO. Objekt vrátane nadstavby rešpektuje existujúcu uličnú zástavbu Poštovej ulice, výška atiky nad 6.NP je +21,00 m. Riešený objekt je situovaný v náročnej polohe bloku, v dotyku s nižšou barokovou zástavbou objektov na Námestí SNP č. 5 a 6. Navrhovaná nadstavba je riešená iba v časti strechy, ktorá je v kontakte so susedným objektom na Poštovej ulici s podlažnosťou 6NP a výškou strechy presahujúcou navrhovanú nadstavbu. Umiestnenie a výška riešenej nadstavby tvorí vhodný a odôvodnený stupňovitý prechod medzi nižšou zástavbou Námestia SNP a 6-podlažnou zástavbou Poštovej ulice.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že predložená navrhovaná zmena dokončenej stavby 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 Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov 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:

- zmenu dokončenej stavby v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustnú v stabilizovanom území;
- riešený priestor nadstavby bude povolený ako súčasť jestvujúceho bytu umiestneného na 5.NP;

z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia:

- nadstavba bytového domu nie je v zmysle ÚPN v kolízii so žiadnym výhľadovým dopravným zámerom;

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.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** (MČ SM) nevyjadřila v zmysle §31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. – dňa 20.06.2024 bolo doručené oznámenie MČ SM, že sa k predmetnej stavbe nebude vyjadřovať.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej 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 Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem neuplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia podmienky.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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.

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. 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: potvrdený výkres: 04. Koordinačná situácia, M 1:500; 10. Pôdorys 5.NP, M 1:100; 11. Pôdorys 6.NP_Nadstavba, M 1:50 (zmenšený na A3 formát); 13. Rez A-A, M 1:100 (zmenšený na A3 formát); 15. Pohľad z Poštovej ulice, M 1:100 (zmenšený na A3 formát);

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdený výkres: 04. Koordinačná situácia, M 1:500; 10. Pôdorys 5.NP, M 1:100; 11. Pôdorys 6.NP_Nadstavba, M 1:50 (zmenšený na A3 formát); 13. Rez A-A, M 1:100 (zmenšený na A3 formát); 15. Pohľad z Poštovej ulice, M 1:100 (zmenšený na A3 formát);

S pozdravom

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