



Váž. pán

Ing. arch. Matej Hauskrecht

Parcel Pie s.r.o.

Drieňová 1712/34

821 02 Bratislava

Váš list
zo dňa 18.11.2024

Naše poradové číslo
**MAGS OUIC 61779/2024-
651175/Dim**

V Bratislave
19.12.2024

VEC:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	XXX v zastúpení Parcel Pie s.r.o.
stavba:	Výťah bytového domu
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxx; k. ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Palisády č.4
žiadosť doručená dňa:	21.11.2024
druh podanej dokumentácie:	architektonická štúdia
spracovateľ dokumentácie:	Parcel Pie s.r.o.
autor:	Ing. arch. Matej Hauskrecht autorizovaný architekt 2176AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2024

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: doplnenie stavby výťahu k existujúcemu bytovému domu. Bytový dom má 5 nadzemných podlaží a 6. podlažie v manzardovej streche, nachádza sa v radovej zástavbe bytových domov ulice Palisády, oproti cintorínu pri Kozej bráne, ktorý je evidovanou kultúrnou pamiatkou. Bytový dom je umiestnený na uličnej čiare, z oboch strán naň priamo nadväzujú susedné objekty, zo zadnej (východnej) strany objektu sa nachádza menší dvor, nadväzujúci na zadné dvory susedných objektov. Dvor je zo západu ohraničený riešeným bytovým domom, z východu je ohraničený bytovým domom na Zochovej ulici č. 16, zo severu a juhu dvormi susedných objektov ulice Palisády. Predložená PD navrhuje prístavbu výťahu k bytovému domu zo strany dvora. Výťah je navrhnutý ako kubus s pôdorysnými rozmermi 2,050 m x 3,625 m. Jednotlivé stanice sú umiestnené na medzipodestách existujúceho schodiska, s využitím upravených existujúcich okenných otvorov na vstup do predsieni výťahu. Výška hornej hrany atiky výťahového kubusu je

navrhovaná na úrovni +19,800, čo je 0,300 m nad úrovňou hrebeňa existujúcej strechy ($\pm 0,000$ je stanovená na úrovni podlahy 1.NP).

Stavba pozostáva z jedného stavebného objektu: SO 01 – Technické zariadenie – výťah.

Materiálové riešenie nie je v predloženej PD definované.

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

výmera záujmového územia:	265 m²
zastavaná plocha existujúci stav:	183,00 m ²
zastavaná plocha navrhovaný stav:	190,50 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží exist. stav:	1098,00 m ²
podlažná plocha bytovej funkcie:	1098,00 m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	-
podlažná plocha nadzemných podlaží navrhovaný stav:	1143,00 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	1143,00 m ²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	-
zeleň existujúci stav:	
na teréne:	65,00 m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m:	-
započítateľná zeleň:	65,00 m ²
zeleň navrhovaný stav:	
na teréne:	60,50 m ²
nad podzemnými konštrukciami hr. substr. 1 m:	-
započítateľná zeleň:	60,50 m²
spevnené plochy exist. stav:	17,00 m ²
spevnené plochy navrhovaný stav:	14,00 m²
počet bytov (podľa údajov LV č. 6700) bez zmeny:	10
počet podlaží PP/NP bez zmeny:	1/6
počet parkovacích miest:	neurčený

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. xxxxx, k. ú. Staré Mesto, ÚPN** stanovuje nasledovnú záväznú reguláciu:

- **Funkčné využitie územia**

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie**, územie kompaktného mesta - **zóna A, Pamiatková zóna Centrálna mestská oblasť** (ďalej len „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. 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:

- **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**

Záujmový pozemok je 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 územia:**
 - Vo funkčnom využití územia: 101 - obytné územia, viacpodlažná zástavba obytného územia, patria viacpodlažné bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Navrhovaná stavba – **zachováva pôvodný stav**;
 - 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 v časti funkčnej plochy s podobným typom zástavby) – **stabilizované územie**

	plošné bilancie bytového domu vrátane navrh. výťahu	intenzita využitia pozemku byt.domu vrátane navrh. výťahu	intenzita využitia v posudz. časti FP - rozmedzie exist. stav
- výmera záujmového územia:	265,00 m ²		
- zastavaná plocha:	190,50 m ²	IZP= 0,72	IZP= 0,51-0,82
- podlažná plocha (NP):	1143,00 m ²	IPP= 4,31	IPP = 1,87-4,28
- započítateľná zeleň:	60,50 m ²	KZ= 0,24	KZ= 0,05-0,42

kód funkcie 101	existujúci stav posudz. časti FP	stav posudzovanej časti FP vrátane navrhovanej stavby výťahu	pozemok byt.domu vrátane navrh. výťahu
IZP	0,637	0,638	0,719
IPP	3,235	3,240	4,313
KZ	0,219	0,218	0,236

- **Princíp stabilizovaného územia je rešpektovaný** - dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku (IZP, IPP a KZ) sú v intenciách zástavby vytvárajúcej kompaktné mestské prostredie v zmysle požiadaviek ÚPN. Vyššia hodnota IPP na riešenom pozemku v porovnaní s typovo príbuznou zástavbou danej funkčnej plochy vyplýva z už existujúcej

dominantnej výšky bytového domu. Stavbou výťahu sa IZP a IPP oproti existujúcim hodnotám na záujmovom pozemku, ako aj celej posudzovanej časti funkčnej plochy navýšia len o minimálne hodnoty, čo považujeme z hľadiska existujúcej kompaktnej mestskej urbanistickej štruktúry za prípustný nárast. Navrhovaná stavba výťahu nespôsobí výraznú zmenu v existujúcom zaťažení pozemku a územia danej funkčnej plochy a **nenaruší charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry.**

- **z hľadiska regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**
- Riešený bytový dom je v rámci radovej zástavby ulice Palisády výškovo dominantný, rešpektujúc stanovenú maximálnu výšku v rámci CMO do 21,000 m (od úrovne ulice). Navrhovaná stavba výťahu má výškou hornej hrany atiky presahovať existujúci hrebeň strechy o 0,300 m, čím dosiahne výšku 20,780 m nad úrovňou ulice, pričom hmota stavby výťahu pri svojom umiestnení z dvorovej strany objektu nebude z uličných pohľadov vnímateľná a nebude mať výrazný vplyv na celkový obraz danej lokality.

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:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustný v danom stabilizovanom území;
- ku kolaudácii bude zeleň na pozemku realizovaná minimálne v rozsahu uvedenom v predloženej PD;
- materiálové riešenie stavby výťahu navrhnuť rešpektujúco a nekontrastne vzhľadom k okolitej zástavbe CMO;
- navrhovanú výšku hornej hrany atiky stavby výťahu považujeme v danom prípade za maximálnu prípustnú;

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;
- 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 zadržiavacej 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.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** nevyjadrila 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, si z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia neuplatňuje podmienky.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom cintorína.

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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné 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 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: potvrdené výkresy: 1. výkres č.E 1.2.3: „Pôdorys 1.NP“;
2. výkres č.E 1.2.7: „Rez A-A'“;

Co: 1. MČ Bratislava – Staré mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava,
+ prílohy 1.-2.
2. Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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