

časťou pôdorysne písmeno U, ktoré sa navrhujú asanovať a plochu pod nimi podpivničiť – za účelom vybudovania podzemnej garáže.

Návrh uvažuje s nadstavbou objektu Čajakova xx, pričom korunná rímsa bude zladená so susednou korunnou rímsou objektu Čajakova xx. Forma zastrešenia z uličnej strany bude identická a pôvodnou – šikmá strecha s valbovou na nároží s výškou hrebeňa +13,861 m od podlahy prízemí ± 0,000 m. V dvorovej časti bude objekt spojený s objektom na Smrečianskej 29, pričom sa odstráni novodobá prízemná stavba a nahradí sa predĺženým dvorovým krídlom nadväzujúcim na líniu parcely z Čajakovej ulice. Navrhovaným riešením vznikne spoločný priestrannejší dvor pre oba objekty. Navrhovaný objem pozostáva z podzemnej garáže dvoch nadzemných podlaží a podkrovia. Z hľadiska funkcie je objekt určený na bývanie a časť zo Smrečianskej ulice slúži pôvodnej funkcii – sídlo firmy. V objekte je navrhovaných 6 bytov a 2 apartmány.

Vstup do objektu je situovaný z Čajakovej ulice. Dopravné pripojenie sa navrhuje z miestnej cesty Smrečianska (formou autovýťahu). Statická doprava je riešená v objekte v podzemnej garáži v počte 12 parkovacích miest a 1 státie na ulici Smrečianska (nájom existujúceho stojiska).

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

- výmera záujmového územia:	566,00 m²
- zastavaná plocha spolu:	496,00 m² (pôvodný objekt: 504,00 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	1 153,00 m² (pôvodný objekt: 699,00 m ²)
- zeleň	
na teréne:	0 m²
nad podzemnými konštrukciami	70,00 m² (hr. substr. 0,7 m)
započítateľná zeleň:	21,00 m² (pôvodne: 0 m ²)
- spevnené plochy:	0 m² (pôvodne: 62,00 m ²)
- počet bytových jednotiek:	6 + 2 apartmány
- počet podlaží PP/NP:	1/3 (Čajakova), 1/1 + (Smrečianska)
- počet parkovacích miest spolu:	13

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 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 reg. „C“ parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

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

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:

Pozemky sú 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 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 je potrebné:

- **na 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).

Zájmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A zahŕňajúcej zostávajúci priestor PZ CMO), kde je v riešenom území potrebné zohľadniť a rešpektovať:

- maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, patria bytové domy a administratíva medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy;

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	32 389 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	13 934 m²	43,02 %	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	18 455 m²	56,98 %	min. 30%

- Navrhovaným riešením mierne narastá podlažná plocha bytovej funkcie, čo je v rámci funkčnej plochy akceptovateľné. Navrhovaná zmena dokončenej stavby **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer bytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 43,02 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 70 % v riešenom území rešpektovaný.
- Objekt sa nachádza na území Pamiatkovej zóny Bratislava – centrálna mestská oblasť. K predloženej projektovej dokumentácii bolo doložené záväzné stanovisko Krajského

pamiatkového úradu v Bratislave, číslo: KPUBA-2018/20637-3/98074/DIM zo dňa 17.12.2018, v ktorom je zámer schválený pri dodržaní zadaných podmienok.

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

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh / pôvodný stav	rozmedzie intenzity využitia vo FP
- záujmové územie:	566,00 m ²		
- zastavaná plocha:	496,00 m ²	IZP = 0,876/0,89	IZP 0,26~1,00
- podlažná plocha (NP):	1 153,00 m ²	IPP = 2,04 /1,06	IPP 0,26~4,02
- započítateľná zeleň:	21,00 m ²	KZ = 0,04 /0	

- **Predložené riešenie nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a zohľadňuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje okolitú zástavbu. Z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú väčšie odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Predmetná funkčná plocha sa v súčasnosti transformuje na intenzívnejšiu zástavbu prispôsobenú mestskému charakteru bývania v rodinných domoch. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku dosahujú porovnateľné hodnoty s pozemkami, ktoré už transformáciou prešli.

Uvažovaný investičný zámer 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

s umiestnením stavby:	POLYFUNKČNÝ DOM, ČAJAKOVA xx, SMREČIANSKA xx, BRATISLAVA
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Smrečianska a Čajakova ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle §14 ods. 1 zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR 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 riešenia dopravného vybavenia:

Hlavné mesto SR Bratislava v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) a z hľadiska verejného dopravného vybavenia so stavbou „Polyfunkčný dom Čajakova 29, Smrečianska 29“ súhlasíme s podmienkou.

- požadujeme riešiť priestor pre odkladanie bicyklov pre navrhovanú funkciu s kapacitou navrhnutou podľa TP085 Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry;

Upozorňujeme:

- 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.
- na Smrečianskej ulici sa momentálne nachádza parkovací pás, zaradený do parkovacej politiky mesta PAAS a je vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy. V rámci týchto parkovacích miest si môže žiadateľ vykázať len krátkodobé (návštevnícke) PM, ktoré budú regulované podľa pravidiel predmetnej zóny.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;
- 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 (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid'. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene a adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN 2007 - Zmeny a doplnky 07, kapitola 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta ako súčasť verejných priestorov;
- 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 projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti, kde vo výkrese situácie je chybné uvedené zastavaná plocha. V textovej časti dokumentácie nebol uvedený správny prepočet podielu funkcií v rámci funkčnej plochy, tento je vo výpočtoch uvedený po správnom prepočte.

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: potvrdené výkresy: Situácia, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: Situácia, M 1:200
Magistrát OUIK – archív

S pozdravom

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