



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pán

Ing. Peter Podivinský

MAPO SK+ s.r.o.

Jabloňová 14

900 42 Dunajská Lužná

Váš list
zo dňa **23.03.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS POD 50726/2023-
478725**

Vybavuje / Linka
Ing. Katarína Chalupová

V Bratislave
28.08.2023

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

investor:	Vlastníci bytov a NP Trnavská cesta x v Bratislave v zastúpení Novbyt, s.r.o., Hálkova 11, 831 03 Bratislava pri podaní žiadosti v zastúpení MAPO SK+ s.r.o.
investičný zámer:	„Novostavba výťahu Trnavská 7“
žiadosť zo dňa:	23.03.2023, doplnená dňa 23.06.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Plán B architekti s.r.o., Dostojevského rad č.1, 811 09 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Alan Krajčír, autorizovaný architekt 1501 AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2022, doplnené situácie z 06/2023

Predložená projektová dokumentácia rieši: Prístavba novej výťahovej šachty k existujúcemu bytovému domu na pozemku parc. č. xxxxxx v k. ú. Nové Mesto, na ul. Trnavská cesta č. x. Výťahová šachta bude umiestnená na pozemku parc. č. xxxxxx v k. ú. Nové Mesto, ktorá je v spolupodieľovom vlastníctve majiteľov bytov v bytovom dome, v priestore pri východe z objektu smerom do dvora, t. j. vo vnútrobloku radovej zástavby bytových domov, na obvodovej stene komunikačných priestorov bytového domu. Pôdorysný rozmer šachty je 2 x 1,5 m. Výška šachty je 23,5 m. Výťahová šachta má 5 staníc nástupných / výstupných a 1 hlavnú stanicu. V rámci zhotovenia výťahovej šachty budú v jej mieste do obvodovej steny, resp. severnej fasády, konkrétne schodiskového arkiera bytového domu zhotovené nové otvory pre dvere a okná a výkopové práce pre základy šachty. V rámci zhotovenia výťahovej šachty sa predpokladajú zásahy len do zvislej konštrukcie objektu a to do murovanej obvodovej steny v mieste budúceho výťahu.

Nové výťahové stanice budú na medzipodestách domového schodiska. Konštrukcia šachty bude oceľová, zvonka zateplená a opláštená doskami Cetriz. Rozmer novej výťahovej kabíny bude: šírka 1 190 mm, hĺbka 1 020 mm (s vonkajšími pôdorysnými rozmermi 1 510 x 2010 mm). Výška zdvihu výťahu bude 17,20 m. Zastavaná plocha novej šachty bude cca. 3,0 m², výška od cesty cca. 21,0 m. Objekt prístavby pre výťah je zastrešený plochou strechou s celkovou výškou + 19,275 m (počítané od úrovne podlahy 1. NP bytového domu). Výška výťahovej šachty neprevyšuje výšku hrebeňa strechy bytového domu + 22,295 m. Výťahová šachta nemá vplyv na zatienenie žiadnych obytných miestností v bytovom dome.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

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 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Nové 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:

Záujmový pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, navrhovaná prístavba výťahu predstavuje prevádzkovú súčasť k viacpodlažnému bytovému domu, resp. k prevládajúcemu spôsobu využitia funkčnej plochy.

Jedná sa o územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch, v ktorých podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Na uvedené nemá navrhovaná zmena dokončenej stavby vplyv, nakoľko nárast podlažnej plochy vo funkčnej ploche č. 101 prístavbou výťahovej šachty predstavuje len minimálny nárast, cca. 18,2 m².

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):

Navrhovanou zmenou dokončenej stavby, prístavbou výťahovej šachty, sa celková zastavaná plocha objektom zväčšuje o cca 3,04 m², celková podlažná plocha objektu tvorí zanedbateľný nárast cca 18,2 m² oproti pôvodnému stavu, navrhovaná zmena dokončenej stavby nemá vplyv na podiel plôch zelene.

Voči ukazovateľom intenzity využitia v stabilizovanom území navrhovaná zmena dokončenej stavby nemá vplyv na KZ, ani zásadný vplyv na IPP a IZP, na základe čoho **nenarúša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby.

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 v užívaní stavby (so zmenou užívania priestoru):	„Novostavba výťahu Trnavská x
na pozemku reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	ul. Trnavská cesta č.x

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 na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, **uvádzame:**

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;

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii (výkres č. A.01: Situácia – bilancie plôch) je nesprávne vyhodnotená intenzita využitia stavebných pozemkov, nakoľko regulatívy boli počítané na oba pozemky samostatne a nebol vypočítaný vplyv na intenzitu využitia pozemkov pod prístavbou výťahovej sachty vo vzťahu k zmene dokončenej stavby bytového domu. Uvedené nedostatky nemajú vplyv na nami vykonané celkové posúdenie predloženej zmeny dokončenej stavby z hľadiska ÚPN.

Zájumové územie sa nachádza v ochrannom pásme letísk a heliportov.

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.

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:

- č. A.01 – Situácia – širšie vzťahy, M 1:500 (dátum spracovania: 06/2023);

- č. A.04 – Pôdorys - návrh, M 1:50;
- č. A.05 – Rez A-A', rez B-B' - návrh, M 1:50;
- č. A.06 – Pohľady fasáda, M 1:50

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto

potvrdené výkresy:

- č. A.01 – Situácia – širšie vzťahy, M 1:500 (dátum spracovania: 06/2023);
- č. A.04 – Pôdorys - návrh, M 1:50;
- č. A.05 – Rez A-A', rez B-B' - návrh, M 1:50;
- č. A.06 – Pohľady fasáda, M 1:50

S pozdravom

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