



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Váž. pani

Ing. Katarína Palková

Šancová 39

831 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **08.03.2023**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 48759/2023-
481206**

Vybavuje / Linka
Ing. Katarína Chalupová

V Bratislave
30.08.2023

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

investor:	Obyvatelia bytového domu Štúrova ul. č. x, Bratislava v zastúpení: Ing. Katarína Palková, Šancová 39, 831 04 Bratislava
investičný zámer:	„Vybudovanie exteriérového výťahu“
žiadosť zo dňa:	08.03.2023 , doplnená dňa 22.06.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia zmeny dokončenej stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Richard Komanovič, Ševčenkova 4, 851 01 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Richard Komanovič autorizovaný stavebný inžinier 5565*11
dátum spracovania dokumentácie:	01/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: Cieľom rekonštrukcie existujúceho bytového domu na ul. Štúrova č. x, parc. č. xxx v k. ú. Staré Mesto, je prístavba exteriérového výťahu. Exteriérový výťah bude prisadený k juhozápadnej fasáde bytového domu tak, aby obslúžil 3. a 4. NP, čím sa zvýši hodnota bytových jednotiek na daných podlažiach. Nástupné podlažie bude z exteriéru dvorovej časti bytového domu. Nosná konštrukcia výťahu bude pozostávať z ľahkej ocelevej konštrukcie kotvenej do nosnej časti objektu bytového domu doplnená o presklenú obalovú konštrukciu tak, aby sa čo najmenej obmedzilo presvetlenie existujúcich bytových jednotiek. Výťahová šachta pozostáva z bezpečnostného skla, resp. bude celopresklená. Výťahová šachta má 2 stanice nástupné / výstupné a 1 hlavnú stanicu. Údaje z výkresovej časti projektovej dokumentácie: Pôdorysný rozmer šachty je 1,730 x 2,025 m. Šachta bude zastrešená plochou strechou v úrovni + 17,015 m (počítané od úrovne priliehajúceho terénu vo dvore bytového domu), výška šachty nebude prevyšovať výšku hrebeňa strechy bytového domu + 17,925 m.

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“).

TELEFÓN
+421 2 5935 6111

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. xxx, k. ú. Staré Mesto, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

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

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce:

Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, 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: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, 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. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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

• **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.

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 (vymedzená v zmysle Verejnej vyhlášky MK SR z 10. 08. 2005 - PZ CMO), areál STU (Radlinského – I. Karvaša - nám. Slobody) a časť zóny Pribinova v nadväznosti na juhovýchodnú hranicu zóny (Dostojevského rad, Čulenova, ľavobrežné nábrežie Dunaja), kde je potrebné:

- rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby 21 m (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, navrhovaná prístavba výťahu predstavuje prevádzkovú súčasť k bytovému domu, resp. k prípustnému spôsobu využitia funkčnej plochy.

Jedná sa o územia slúžiace pre polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti, v ktorých podiel funkcie bývania je v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Na uvedené nemá navrhovaná zmena dokončenej stavby zásadný vplyv, nakoľko nárast podlažnej plochy v prospech funkcie bývania vo funkčnej ploche č. 501 prístavbou výťahovej šachty predstavuje len minimálny nárast, cca. 11,27 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 3,76 m², celková podlažná plocha objektu tvorí zanedbateľný nárast cca 11,27 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.

Výška výťahovej šachty neprevyšuje výšku objektu, prístavba výťahu nezasahuje do architektúry uličného objektu a rešpektuje regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta.

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):	„Vybudovanie exteriérového výťahu“
na pozemku reg. „C“ parc. č.:	xxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	ul. Štúrova

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:

Zájmové územie sa nachádza v ochrannom pásme letísk a heliportov.

Ku konaniu vedenému na príslušnom stavebnom úrade požadujeme predložiť vyjadrenie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave z dôvodu umiestnenia zámeru v PZ CMO.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy:

- č. C1 – Celková situácia, M 1:400;
- č. E1.1.7 – Pohľad juhozápadný a juhovýchodný – existujúci stav, M 1:300;
- č. E1.1.19 – Pohľad juhozápadný a juhovýchodný – navrhované riešenie, M 1:300;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy:

- č. C1 – Celková situácia, M 1:400;
- č. E1.1.7 – Pohľad juhozápadný a juhovýchodný – existujúci stav, M 1:300;
- č. E1.1.19 – Pohľad juhozápadný a juhovýchodný – navrhované riešenie, M 1:300;

S pozdravom

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