

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

JV Pro s.r.o.

Brezová 16

953 01 Zlaté Moravce

Váš list
zo dňa 30.08.2022Naše poradové číslo
**MAGS POD (42091/2023 -
76148 (59529/2022))**Vybavuje / Linka
**Ing. Veronika Sýkorová
+421 904 550 184**V Bratislave
31.10.2023**VEC:****Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XX v zastúpení JV Pro s.r.o
investičný zámer:	Rekonštrukcia časti budovy na Kollárovom námestí xx a Vysoká xx, Bratislava
žiadost' zo dňa:	30.08.2022 s posledným doplnením 05.09.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	PB PROJECT s.r.o., Blumentálska 36 811 07 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Pavol Bôrik autorizovaný architekt 1118AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2021

K žiadosti o posúdenie investičného zámeru Rekonštrukcia časti budovy na Kollárovom námestí xx a Vysoká xx, parc. č. xxxx reg. C-KN, k.ú. Staré Mesto, Bratislava bolo dňa 18.02.2022 vydané stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru č. 42541/2022-80614 67032/2021. K žiadosti bola priložená projektová dokumentácia pre územné rozhodnutie s dátumom spracovania: 02/2021 a 12/2021 - Doplnok - skrátená verzia, zodpovedný projektant: Ing. arch. Pavol Bôrik, autorizovaný architekt 1118AA.

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby existujúceho polyfunkčného objektu, resp. nahradenie časti asanovanej stavby, v rovnakom pôdorysnom vymedzení a nadstavbu objektu do Vysokej ulice o jedno podlažie. Objekt z roku 1917 pôvodne postavený ako vinohradnícky dom s vínnymi pivnicami je situovaný v radovej zástavbe medzi Kollárovým námestím a Vysokou ulicou.

Samotná stavba na pozemku parc. č. xxxx reg. C-KN, k.ú. Staré Mesto pozostáva zo štyroch krídel vytvárajúcich vnútorné átrium, z ktorých nadzemná časť severného krídla nie je predmetom riešenia tejto projektovej dokumentácie.

Vstupy do objektu sú z oboch ulíc - Kollárovo námestie č. xx a Vysoká ulica č. xx. Objekt nie je národnou kultúrnou pamiatkou evidovanou v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky (hodnotený je ako objekt s pamiatkovými hodnotami).

Po asanácii väčšiny nadzemnej časti objektu orientovanej do Vysokej ulice bude v takmer identickej pôdorysnej stope vybudovaná nová časť objektu. Ponechaná bude iba časť východného krídla v napojení na severné krídlo. Oproti existujúcemu stavu bude južné a východné krídlo o jedno plnohodnotné podlažie vyššie s celkovou podlažnosťou: dve

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

nadzemné podlažia a podkrovie. Podlažnosť západného krídla zostane zachovaná: jedno nadzemné podlažie a podkrovie.

Okrem samotnej časti objektu Vysoká xx v pôdorysnom tvare "U" s prislúchajúcimi bočnými krídlami je predmetom riešenia aj časť východného dvojpodlažného krídla prístupného z točitého schodiska z neriešenej časti severného krídla a pivnice umiestnenej pod riešenou aj neriešenou časťou objektu, ktoré budú navzájom prepojené. V južnom krídle bude obnovená zasypaná časť pivnice na výškovej úrovni -5,73 m. Väčšia časť pivníc nachádzajúcich sa v rôznych výškových úrovniach, bude zrekonštruovaná a bude do nich prinavrátená pôvodná funkcia vínnych pivníc.

Prístup na 1. nadzemné podlažie riešenej časti je aj pomocou existujúceho schodiska zo susediacej budovy so súpisným č. 2937 na pozemku s parc. č. xxxx reg. C- KN - Vysoká č. xx na západnej strane riešeného objektu. Investičný zámer nezasahuje do existujúceho schodiska, nemení objemové parametre existujúcej stavby súpisné č. xxxx na Vysokej ulici xx. Uvažované prepojenie objektov neovplyvňuje dosahované hodnoty bilančných parametrov.

- **Severné krídlo** (neriešená časť) - v pôdorysnom tvare "L" orientované čelnou fasádou na Kollárovo námestie (2 NP + obytné podkrovie so sedlovou strechou a výškou hrebeňa +13,63 m) bolo zrekonštruované v rokoch 2019 - 2020 na základe ohlásenia stavebných a udržiavacích prác. Funkčná náplň 1. PP: pivnice (na výškovej úrovni -2,83 m, -3,43 m). Na 1. NP sú obchodné prevádzky, na 2. NP a v podkroví sú umiestnené 4 bytové jednotky.
- **Južné krídlo** (blok B) - čelnou fasádou orientované do Vysokej ulice (1 PP, 2 NP a podkrovie s asymetrickou sedlovou strechou do ulice), zadná fasáda je orientovaná do átria a bočné fasády sú na hranici pozemku v rámci radovej uličnej zástavby. Na zadnú fasádu nadväzujú bočné krídla - západné a východné.
- **Západné krídlo** (blok A) - na hranici riešeného pozemku a susedného pozemku parc. č. xxxx, čelnú fasádu má orientovanú do átria (1 PP, 1 NP + podkrovie s pultovou strechou).
- **Východné krídlo** (blok C) - na hranici riešeného pozemku a susedného pozemku parc. č. xxxx, čelnú fasádu má orientovanú do átria (časť krídla prístupná zo severného krídla: 2 NP a podkrovie s pultovou strechou, časť prístupná z južného krídla: 1 NP + podkrovie s pultovou strechou).

Funkčná náplň riešenej časti objektu (západné, južné a východné krídlo):

- I.PP** - vínne pivnice pod riešenou aj neriešenou časťou
- I.NP** - obchodná prevádzka, vstupný foyer pivníc, schodiskový priestor, zázemie obchodnej prevádzky neriešenej časti budovy
- II.NP** - 1 x 2 izbový + zázemie cateringu a denná miestnosť pre prevádzku vínnych pivníc, Co - workingový priestor)
- Obytné podkrovie** - 1 x 3 - izbový byt

Zastrešenie južného krídla bude sedlovou strechou s rôznym sklonom (43° do ulice, 31° do dvora) s výškou uličnej rímsy +8,05 m a hrebeňa strechy +12,18 m. Zastrešenie západného krídla je pultovou strechou so zachovanou výškou hrebeňa strechy +7,25 m s vikierom orientovaným smerom do dvora a východného krídla pultovou strechou s výškou hrebeňa +9,50 m.

Átrium vo vnútrobloku je navrhnuté so spevnenou plochou a zeleňou nasadenou vo veľkoformátových kvetináčoch s min. výškou substrátu 0,5 m.

±0,000 = 144,830 m n. m. - úroveň podlahy 1. NP.

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

- výmera záujmového územia: **353,00 m²**

- zastavaná plocha:	315,08 m² (existujúce 317,92 m ²)
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	741,98 m² (existujúce 561,7 m ²)
podlažná plocha bytovej funkcie:	350,47 m² (existujúce 234,95 m ²)
podlažná plocha nebytovej funkcie:	391,51 m² (existujúce 326,75 m ²)
- zeleň:	0,00 m²
- počet bytov:	6 (existujúci stav 4 byty)
- počet podlaží PP/NP:	1/2+ podkrovie (existujúce 1/1 +podrovie)
- počet parkovacích miest:	0

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Pokrytie nárokov na statickú dopravu predstavuje 6 parkovacích miest. To bude zabezpečené kúpou zmluvou v plánovanej podzemnej garáži na Kollárovom námestí. Investor si plánuje kúpu 8 parkovacích miest v tejto podzemnej garáži.

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 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 parc. č. xxxxx, k.ú. Staré Mesto, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové 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.

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:

Územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu pre **centrum**:

Kód regulácie H, Staré Mesto

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,42	0,25

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších navzájomných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,*
- *index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,*
- *koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta, podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = $KZ \times$ rozloha funkčnej plochy (m^2).*

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmové parcely sú 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 posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch.

- Pozemok parc. č. xxxx je súčasťou funkčného využitia plôch: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501. Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy s kódom funkcie 501. Zariadenia obchodu a služieb patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch v územiach s kódom funkcie 501. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Funkčná náplň objektu zostáva v zásade zachovaná - počet bytových jednotiek vzrastie zo 4 na 6 a mierne narastá množstvo nadzemných podlažných plôch s nebytovou funkciou.

Pomer funkcií	Občianska vybavenosť (OV)	Bývanie
Existujúci stav	58,20 %	41,80 %
Navrhované riešenie	52,80 %	47,20 %

Oproti existujúcemu stavu sa mení pomer funkcií (občianska vybavenosť : bývanie) v objekte iba minimálne. V rámci dotknutej funkčnej plochy je vplyv na existujúci pomer funkcií zanedbateľný.

- V predmetnom území, nachádzajúcom sa v centrálnej polohe mesta, je potrebné navrhovať objekty, ktoré svojou funkčnou náplňou prispievajú k vytvoreniu jeho funkčnej pestrosti, čo musí spĺňať aj riešený objekt. Parter objektu je potrebné v plnom rozsahu ponechať pre verejne prístupné funkcie a časť plôch s bytovou funkciou navrhnutých na 1. NP obmedziť iba na nevyhnutné vstupné a komunikačné priestory do bytovej časti objektu.
 - Navrhované funkčné využitie riešeného objektu minimálne mení pomer funkcií oproti existujúcemu stavu. Mierne narastá podlažná plocha bytovej funkcie, zmenšenie podlažnej plochy občianskej vybavenosti je zanedbateľné. Pomer funkcií vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 52,80 % pre občiansku vybavenosť) : 47,20 % pre bývanie, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie v riešenom území rešpektovaný.
- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):**
- Dotknutý pozemok je súčasťou rozvojového územia, v rámci ktorého ÚPN navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, alebo zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.
 - Riešený objekt je súčasťou radovej zástavby vinohradníckych domov s vnútroblokmi medzi Kollárovým námestím a Vysokou ulicou. Existujúci polyfunkčný objekt už pred plánovaným zámerom investora nespĺňal regulatívy intenzity využitia rozvojových území v zmysle platného ÚPN: IZP max = 0,42 a KZ min = 0,25. Navrhovaná zmena dokončenej stavby je riešená nad existujúcimi pivnicami v takmer identickom rozsahu ako je asanovaná časť orientovaná smerom do Vysokkej ulice - zastavaná plocha sa oproti existujúcemu stavu minimálne znižuje.
 - Vo vnútrobloku objektu nie je možné vytvoriť započítateľné plochy zelene, nakoľko násyp zeminy by mohol spôsobiť deštrukciu klenbových stropov pivníc. Átrium vo vnútrobloku

je navrhnuté so zeleňou nasadenou vo veľkoformátových kvetináčoch s min. výškou substrátu 0,5 m (bez zápočtu do výsledného koeficientu zelene).

- Z hľadiska intenzity využitia územia, navrhovaná zmena dokončenej stavby dodržiava hodnotu IPP definovanú v ÚPN pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód H. **Vzhľadom na stanovenú reguláciu daného územia v ÚPN, považujeme navrhované množstvo nadzemných podlažných plôch za maximálne prípustné.**

	Plošné bilancie	Intenzita využitia záujmové územie		Intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
		návrh	existujúci stav	
výmera záujmového územia:	353,00 m ²			
zastavaná plocha:	315,08 m ²	IZP = 0,89	IZP = 0,90	IZP_{max.} = 0,42
Podlažná plocha (NP):	741,98 m ²	IPP = 2,10	IPP = 1,60	IPP_{max.} = 2,10

Riešený objekt je v úrovni 2.NP prepojený so susedným objektom Vysoká xx, súpisné č. xxxx, na pozemku parc. č. xxxx. Vzhľadom k tomu, že prepojenie je zabezpečené existujúcim schodiskom bez zmeny objemových parametrov existujúcej stavby (Vysoká xx, súp. č. xxx), dosahované hodnoty bilančných parametrov sa nemenia.

Uvažovaný investičný zámer - 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 dokončenej stavby	Rekonštrukcia časti budovy na Kollárovom námestí xx a Vysokáxx, Bratislava
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxx (353 m²)
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Vysoká xx, Kollárovo nám. xx

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 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 urbanisticko – architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru a tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy:

- z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru k predloženému IZ nemáme pripomienky;

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy

v ďalšom stupni dokumentácie rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.

z hľadiska požiadaviek Mestského ústavu ochrany pamiatok v Bratislave, ktorý sa pre potreby hlavného mesta a mestských častí vyjadruje na základe uznesenia MsZ č. 746/2009 zo dňa 24.09.2009 z titulu ochrany a prezentácie kultúrno-historických hodnôt Bratislavy:

- Južné krídlo orientované do Vysokej ulice je najstaršou časťou zástavby danej parcely. Jedná sa o typ vinohradníckeho domu z pôvodnej zástavby ulice, ktorý bol okolo polovice 19. storočia prestavaný a prefasádovaný - z toho obdobia pochádza tvaroslovný aparát priečelia (okenné šambrány, portál podjazdu a korunná rímsa). Je dôležité, aby sa z hľadiska zachovania génia loci Vysokej ulice nestratila stopa po fasáde vinohradníckeho domu, vrátane jej rozvrhu a tvaroslovného aparátu a zároveň, aby bol zachovaný historický charakter ulice, ktorá je súčasťou historického centra mesta a v minulosti vždy patrila k jednému z najvýznamnejších stredovekých predmestí metropoly - Schöndorfskému predmestiu.
- Z hľadiska ochrany obrazu mesta je navýšenie uličného krídla do Vysokej ulice z hľadiska výškového usporiadania okolitej zástavby možné za predpokladu, že:
 - bude dodržané odstupňovanie výšky vzhľadom na susedné objekty tak, aby korunná rímsa a hrebeň strechy riešeného objektu boli nižšie ako na objekte Vysoká 31 a vyššie ako na objekte Vysoká 35;
 - na novom priečelí do Vysokej ulice - v parteri bude zopakovaný rozvrh a tvaroslovný aparát súčasnej fasády vinohradníckeho domu v klasickom omietkovom prevedení (nie v zatepl'ovacom materiáli);
 - dolné podlažie s replikou pôvodného tvaroslovia bude oddelené od nadstavby kópiou pôvodnej rímsy v omietkovom prevedení.
- Hrebene šikmých striech dvorových krídel nebudú vyššie, ako je hrebeň strechy uličného krídla do Vysokej ulice.
- Všetky šikmé strechy budú opatrené kusovou tvrdou krytinou tradičnej farebnosti (červeno-oranžová, hnedá, šedá).

z hľadiska záujmov riešenia verejného 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 si k stavbe „Rekonštrukcia Kollárovo námestie 17 a Vysoká 33“ neuplatňuje pripomienky.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- **Vodné toky a protipovodňová ochrana**

V rámci rekonštrukcie časti stavby z Vysokej ulice, bude pôvodná budova odstránená, budú zrekonštruované podzemné vínne pivnice a postavená nová dvojpodlažná budova so zachovaným átriom. Odkanalizovanie je riešené jednotnou kanalizáciou.

- S predloženým návrhom na úrovni projektu pre územné rozhodnutie **súhlasíme s podmienkami**, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:
 - Problematiku nakladania so zrážkovými vodami je nutné riešiť tak, aby boli povrchové vody eliminované na mieste ich vzniku, návrhom vhodných retenčno - infiltračných zariadení, ako sú zelené strechy a vsaky. Vodozádržné opatrenia zvyšujú výpar zrážkových vôd, čím sa zlepšuje kvalita mikroklimy, zabezpečujú ochladzovanie okolitého prostredia a zároveň obnovujú prirodzený kolobeh vody v prírode. V čase klimatických zmien je dôležité s dažďovou vodou hospodáriť nie ju vypúšťať do kanalizácie.
 - Odporúčame zrážkové vody zachytiť samostatnou dažďovou kanalizáciou a odviezť do vsakovacieho zariadenia v priestore átria, ak to bude technicky možné.
 - SHMU v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky je potrebné (pre lokality Staré mesto, Vrakúňa, Podunajské Biskupice, Trnávka, Nivy, Nové mesto, Ružinov, Čunovo, Jarovce, Rusovce, Petržalka, ak je v území vhodné infiltračné podložie) použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú prívalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244$ l.s-1.ha-1 a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (pri vodonepriepustných povrchoch), aby nebol podhodnotený potrebný zachytiteľný objem pre prívalovú zrážku. Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s prívalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS a.s. a SHMÚ.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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);
- umiestniť kontajnery, resp. zberné nádoby pre komunálny odpad, na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

z hľadiska budúcich majetkovo - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

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.

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.

1 x dokumentáciu v digitálnej forme sme si ponechali.

Prílohy: potvrdené výkresy:

- v.č. 10 - Pôdorys I.PP - navrhovaný stav
- v.č. 12 - Pôdorys I.NP - navrhovaný stav
- v.č. 14 - Pôdorys II.NP - navrhovaný stav
- v.č. 16 - Pôdorys podkrovia - navrhovaný stav
- v.č. 18 - Pôdorys strachy - navrhovaný stav

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: všetky prílohy
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

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