



fasáda bola doplnená o novotvary zaoblených balkónov a historizujúcich fasádnych ríms. Priestory suterénu boli rozšírené vo väčšom rozsahu do uceleného pôdorysného tvaru.

Členenie stavby na stavebné objekty v rámci predloženého návrhu:

**SO.01 Obnova vnútorných priestorov objektu** – rekonštrukcia suterénu a prízemí – prepojenie oboch podlaží dvoma komunikačnými jadrami, každý s výťahom a schodiskom, výmena existujúceho výťahu v strede dispozície, dispozičné úpravy suterénu, presunutie súčasnej kotolne z prízemí do suterénu, vybudovanie nového technického zázemia v suteréne pre obchodné prevádzky na prízemí a nových inžinierskych sietí (elektroinštalácia, zdravotnícké rozvody, vykurovanie, rekuperácia) pre obe podlažia.

**SO.02 Dvorové dostavby parteru** – rozšírenie existujúcich obchodných priestorov na prízemí zastavaním dvorových ník o výmere 30,85 m<sup>2</sup> a vytvorenie terás pre kancelárske priestory na 2. NP v rámci katastrálnej hranice pozemku parc. č. xxxxx. Dostavby využívajú historizujúce tvaroslovie – stĺpové portály s ozdobnými rímsami. Na prízemí vzniknú nové vstupy do obchodných prevádzok od zadného parkoviska a Landererovho parku

**SO.03 Novostavba objektu verejného stravovania malého rozsahu** – jednopodlažná hmota so zastavanou plochou 55,20 m<sup>2</sup> umiestnená na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxx (vo vlastníctve investorov) v dvorovej časti medzi objektami Štúrova 11 a 13. Objekt tvorí samotná odbytová plocha so zaoblenou fasádou a celopresklenými otváracími plochami a zázemie. S objektom Štúrova 11 je prepojený spojovacím skleneným kubusom, ktorý je zároveň aj vstupným priestorom. Zvyšný priestor od novostavby po hranicu pozemku je navrhovaný ako podružná odbytová plocha. Strecha objektu je riešená ako plochá s rôznymi výškami (bez uvedenia výškových kót) a možnosťou vytvorenia zelených striech nad odbytovou časťou a nad zázemím.

**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 vydáva záväzné stanovisko podľa § 140a ods. 3 a ods. 4, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:**

**Pre záujmové pozemky stavby je v platnosti územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni – Územný plán zón Dunajská, zmeny a doplnky 2005** (ďalej ako „ÚPN –Z“), schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 254/2007 dňa 22.11.2007, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 8/2007 s účinnosťou od 01.januára 2008.

Predmetné pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxx sú na základe uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou regulačného bloku č. 18/3, 18/4, 18/8.

### **Blok č. 18/3, 18/4, 18/8**

Vymedzenie bloku ulicami:

Grösslingova, Bezručova, Gajova, Alžbetínska, Šafárikovo námestie, Štúrova

Plocha bloku: **2,97 ha**

Charakteristika:

Blok je zo strany Grösslingovej, Gajovej a Štúrovej ulice uzatvorený. V ostatných častiach má neuzatvorené stavebné čiary. Vnútroblokový priestor vznikol asanáciou Landererovho paláca, ktorý uzatváral priestor Šafárikovho námestia. Na tejto ploche sa rozkladá mestský park so vzrastlou zeleňou, udržiavanými trávnikmi a fontánou.

Jedným z dominantných objektov bloku je budova gymnázia na Grösslingovej ulici.

Park je oddelený stromoradiím javorov od zástavky MHD a celtisov od Gajovej a Alžbetínskej ulice. Vo vnútrobloku Gajovej ulice sú výsadby sophora, breza, pajaseň, pagaštan konský.

Parčík na Šafárikovom námestí s Kačacou fontánou bol založený v roku 1900. Vtedy vysadené stromy dnes tvoria kompaktnú hmotu zelene.

Limity:

1. Nehnutelná národná kultúrna pamiatka evidovaná v ÚZ NhNKP:  
 č.256/3 Gymnázium, Grösslingova 18, parc.č.xxxx  
 č.631/0 Investičná banka, Štúrova 5-7, parc.č.xxxx  
**č.633/0 Bytový dom, Štúrova 11, parc.č.xxxxx**  
 č.634/0 Bytový dom, Štúrova 13, parc.č.xxxx  
 č.635/0 Vojenská správa, Štúrova 15, parc.č.xxxx
2. Objekt vytipovaný na zápis do ÚZ NhNKP:  
 Administratívna budova, Grösslingova 4, parc.č.xxxxxx  
 Obytný dom, Grösslingova 6,8, parc.č.xxxx
3. Parčík s Kačacou fontánou na Šafárikovom námestí
4. Stromoradie na Alžbetínskej ulici
5. Hodnotná vzrastlá zeleň v parku vo vnútroblokovom priestore

### **Záväzná časť:**

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Grösslingova Kompaktná zástavba  
 Bezručova Oplotenie školy ako stavebná čiara  
 Gajova Oplotenie školy ako stavebná čiara  
 Gajova Kompaktná zástavba  
 Nadstavby Štúrova 9 (+1 podlažie)

Regulatívy funkčného využitia:

Zachovať funkciu školstva.

VPS č.7 Hromadná podzemná parkovacia garáž v areáli Gymnázia, 50 miest

Zrekonštruovať parčík s Kačacou fontánou - plocha 2 300 m<sup>2</sup>

Nepripustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpace stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, pracovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: stav 0,29 návrh 0,37

Index podlažnej plochy: stav 1,37 návrh 1,71

**ÚPN – Z Zmeny a doplnky 2010/2** schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 665/2012 dňa 27.-28.06.2012, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hl. mesta SR Bratislavy č. 7/2012 s účinnosťou od 01. augusta 2012:

### **Blok č. 18/8:**

Rekonštrukcia mestského parku ako kompozičný novotvar, zachovanie plochy verejnej zelene v jestvujúcom rozsahu, rekonštrukcia fontány.

Novostavba polyfunkčného objektu v predĺžení domov na Štúrovej ulici vo výške 4 NP.

Funkčná náplň: občianska vybavenosť, výstavný priestor Camera Obscura.

Parcely č.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Zámerom mesta je rekonštruovať jestvujúci mestský park vo vnútrobloku domov na Štúrovej a Gajovej ulici, funkčne a vizuálne prepojiť s historickým parčíkom s Kačacou fontánou na Šafárikovom námestí.

Charakteristika: Plocha parkovej a sadovnícky upravenej zelene, dostupná širokej verejnosti.

Funkčné využitie:

Prevládajúce: Zeleň plošná a líniová

Pripustné: Drobná architektúra a mobiliár, pešie chodníky, plocha pre deti

Stavebné čiary:

Alžbetínska      Stromoradie  
 Šafárikovo      Čelo bloku a parku bez zástavby  
 Štúrova          Kompaktná zástavba

Štúrova ulica bude spojená s parkom cez prieluku medzi jestvujúcim domom a ukončujúcim objektom na Štúrovej ulici.

Novostavby: 18/8/a Polyfunkčný dom s orientovaním fasád do Štúrovej a do čela bloku, typ strechy: plochá, podlažnosť: max 4 NP, výška rímsy 14,0 m, podzemná parkovacia garáž 40 stojísk

Regulatívy funkčného využitia:

**Zachovať vnútroblokovú zeleň a mestský park**, obnoviť pôvodný rozsah zelene - 5 700m<sup>2</sup>

Vytvoriť prepojenie medzi historickou a vnútornou blokovou zeleňou

V parteri objektu na Štúrovej ulici lokalizovať objekt kultúrno-spoločenského charakteru - výstavná sieň

### Časť h) návrh územných systémov a prvkov ekologickej stability

#### Blok 18/8:

Šafárikovo nám. - verejný mestský park (8 000 m<sup>2</sup>)

**Rekonštrukcia mestského parku ako kompozičný novotvar, zachovanie plochy verejnej zelene v jestvujúcom rozsahu**, rekonštrukcia fontány – parcely č.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

V roku 2006 bola vypracovaná a zrealizovaná kompletná revitalizácia plochy s obnovou chodníkov, výsadbou nových stromov, obnovou pôvodného oplotenia, drobnej architektúry. Plochu v plnej miere rešpektovať, zabezpečiť pravidelnú odbornú údržbu.

Na historický park nadväzuje udržiavaná parková plocha. Park je oddelený stromoradiím javorov od zástavky MHD a celtisov od Gajovej a Alžbetínskej ulice. Vo vnútrobloku Gajovej ulice sú výsadby nasledovného druhového zloženia: sofora, breza, pajaseň, pagaštan konský.

**V plnej miere je treba zachovať na zostávajúcej ploche funkciu parku.** Vzhľadom na stav a vek porastov je vhodné v budúcnosti pri zachovaní kostrových drevín založiť nové výsadby.

#### Limity vyplývajúce z územnoplánovacej dokumentácie:

- V zmysle záväznej grafickej časti ÚPN – Z (výkres č. 4: Výkres hmotovo-priestorovej regulácie) je objekt na Štúrovej 11 (pozemok parc. č. xxxxxx) nehnuteľnou národnou kultúrnou pamiatkou (zapísanou v ÚZPF) a zafinovaný je ako objekt stavebne ukončený.
- **Kapitola záväznej textovej časti: Základné údaje územného plánu zóny, časť b5)** Ochrana kultúrnych pamiatok, pamiatkovo chránených území a ich ochranných pasiem:
  - zohľadňuje skutočnosť, že riešené územie je súčasťou pamiatkovej zóny centrálnej mestskej oblasti s výskytom významných architektonických a umelecko - historických hodnôt kultúrnych pamiatok; pri spracovávaní územnoplánovacej dokumentácie sú uplatnené požiadavky odborných pracovísk pamiatkovej ochrany; v zmysle dohôd a záverov z pracovných rokovaní sú uplatnené podmienky, vyplývajúce zo zásad ochrany pamiatkového územia - mestská pamiatková rezervácia Bratislava,
  - **sú zachovávané objekty, ktoré sú národnými kultúrnymi pamiatkami a sú chránene v zmysle Zákona č. 49/2002 Z. z. O ochrane pamiatkového fondu,**
  - **nehnuteľné národné kultúrne pamiatky evidované v Ústrednom zozname NhNKP sú v textovej a grafickej časti uvedené ako limity, ich stavebný vývoj je ukončený, nie je možné do nich zasahovať,**
  - objekty vytipované na zápis do ÚZ NhNKP sú navrhnuté, nezačalo sa ešte právne konanie vo veci,
  - je zapracovaná požiadavka rešpektovania postupu pri vykonávaní archeologického výskumu podľa príslušných ustanovení zákona NR SR č. 49/2002 Z. z. O ochrane pamiatkového fondu.

- **Kapitola záväznej textovej časti: Riešenie územného plánu zóny, časť c1) Požiadavky vyplývajúce z nadradenej územnoplánovacej dokumentácie, okrem iného, v zhodnotení prírodného zázemia, uvádza, že je potrebné:**
    - rešpektovať požiadavku minimalizácie urbanizačných zásahov do prírodného prostredia
    - rešpektovať a chrániť parkovú zeleň Medická záhrada, Ondrejský cintorín
    - **rešpektovať parky na Šafárikovom námestí, na Jakubovom námestí, na Dunajskej ulici**
    - **prinavrátiť zeleň do jestvujúcich vnútroblokov** a v návrhoch novej zástavby
- Objekt SO.03 Novostavba objektu verejného stravovania malého rozsahu je navrhnutý na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx. V zmysle územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej ako „ÚPN“), je územie stavby na rozhraní dvoch funkčných plôch: bližšie k hlavnému objektu na pozemku parc. č. xxxx - zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 a hlbšie vo vnútrobloku - územia mestskej zelene, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, kód funkcie 1110. V rámci funkcie s kódom 1110 nie je možné navrhovať žiadne prístavby k hlavným objektom v uličnej zástavbe Štúrovej ulice.

**Navrhovaná zmena dokončenej stavby rieši**, okrem vnútorných dispozičných úprav a zastavania objektu v úrovni 1. NP aj **prístavbu k objektu v dvorovej časti (SO.03)**, ktorá je, na základe vyššie uvedených limitov územnoplánovacej dokumentácie, **neprípustná**.

### Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby – <b>objektom SO.03:</b>	<b>Štúrova 11 - obnova vnútorných priestorov, dostavba dvorového parteru a novostavba objektu verejného stravovania malého rozsahu, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrál. území:	<b>Staré Mesto, zóna Dunajská, regulačný blok č. 18/3, 18/4, 18/8</b>
miesto stavby:	<b>Štúrova ulica, Bratislava</b>

#### **Odôvodnenie:**

**Predložená zmena dokončenej stavby – objekt SO.03 nie je v súlade s Územným plánom zóny Dunajská. Riešený objekt Štúrova 11 je národnou kultúrnou pamiatkou evidovanou v Ústrednom zozname NhNKP. ÚPN – Z ho definuje ako objekt stavebne ukončený, nie je možné do neho zasahovať.**

So stavebným objektom SO.01 Obnova vnútorných priestorov objektu je možné súhlasiť - jedná sa o vnútorné dispozičné úpravy objektu. Stavebný objekt SO.02 Dvorové dostavby parteru čiastočne mení architektonický vzhľad dvorovej fasády doplnením konštrukcie portikusového charakteru v rámci katastrálnej hranice pozemku parc. č. xxxxx (hlavného objektu). Túto úpravu je možné akceptovať po jej odsúhlasení Krajským pamiatkovým úradom v Bratislave. Jedná sa o nápravu narušenia pôvodnej fasády pri rekonštrukcii v roku 1997 – doplnenie dvoch ník, ktoré pôvodne na objekte neboli.

V zmysle § 39a Rozhodnutie o umiestnení stavby, ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov: „**Stavebný úrad spojí územné konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním pri jednoduchej stavbe alebo jej prístavbe a nadstavbe, ak sú podmienky umiestnenia jednoznačné vzhľadom na pomery v území, pri ostatných stavbách tak urobí za predpokladu, že podmienky na ich umiestnenie vyplývajú z územného plánu zóny.**“

ÚPN - Z stanovuje presnú reguláciu pre možnosť zastavania, resp. využitia pozemkov, ktoré sa v jeho záujmovom území nachádzajú.

**Upozornenie:**

- Riešený objekt sa nachádza v území zóny A zahŕňajúcej PZ CMO, objekt je aj národnou kultúrnou pamiatkou. V žiadosti je medzi prílohami uvedené aj záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave. V skutočnosti predmetné stanovisko doložené nebolo. V prípade nového zredukovaného zámeru požadujeme doložiť stanovisko KPÚ, v ktorom bude jednoznačne uvedený rozsah povolenej zmeny stavby.
- V rámci textovej časti nie sú rovnako pomenované stavebné objektu SO.01 a SO.03.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Ďalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto SR 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.

Dokumentáciu 1x sme si ponechali

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku  
Magistrát MUOP, archív