



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ  
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

**OMG media, s.r.o.**

Vígľašská 21  
851 07 Bratislava

Váš list  
zo dňa 21.01.2022

Naše poradové číslo  
**MAGS OUIIC**  
45509/2022-102202

Vybavuje / Linka  
**Ing. arch. Simonidesová**  
+421 2 5935 6514

V Bratislave  
24.03.2022

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

investor:	<b>OMG media, s.r.o., Vígľašská 21, 851 07 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Zmena účelu využitia podkrovia bytového domu na Obchodnej ulici xx, parc. č. xxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava SO-01 Bytový dom, SO-02 Dokončovacie práce</b>
žiadosť zo dňa:	<b>24.01.2022, doplnená 11.02.2022, 24.02.2022 10.03.2022</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Roman Porubec autorizovaný architekt 1800AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>12/2021</b>

**Predložená projektová dokumentácia rieši** zmenu dokončenej stavby vrátane zmeny účelu využitia jestvujúceho podkrovného priestoru polyfunkčného objektu na Obchodnej ulici. (objekt nie je zapísaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky). Polyfunkčný objekt pôdorysného tvaru „L“ má do Obchodnej ulice päť nadzemných podlaží a podkrovie so sedlovou strechou, smerom do dvora je krídlo zastrešené pultovou strechou. V dvorovej časti pozemku je samostatný jednopodlažný objekt s pultovou strechou. Na dvoch nadzemných podlažiach sú priestory občianskej vybavenosti, na zvyšných podlažiach je bytová funkcia. Podkrovný priestor, v súčasnosti využívaný ako skladové a technické priestory bytového domu (práčovňa, sušiareň), sa nachádza nad celou pôdorysnou plochou objektu. Presvetlený je pomocou strešných okien. Strecha prešla rekonštrukciou s výmenou krytín v roku 2010.

Stavebnými úpravami podkrovného priestoru prístupného hlavným schodiskom budú vytvorené dva samostatné priestory: v časti dvora bytový priestor a v časti od ulice nebytový priestor (z dôvodu nevyhovujúcich svetlo-technických požiadaviek). Jestvujúce skladové priestory nachádzajúce sa v zrkadlovom priestore schodiska, budú pričlenené k novovytvoreným priestorom v podkroví. Sklon strechy a výška hrebeňa +21,90 m, resp. +21,26 m budú zachované (podľa usmernenia Krajského pamiatkového úradu v Bratislave). V uličnej časti budú priestory presvetlené strešnými oknami v jednom rade na šírku max. 1/3 celkovej šírky strechy. V dvorovej časti je okrem strešných okien, navrhnutý vikier s plytkou pultovou strechou pre lepšiu využiteľnosť priestoru. V štítovej stene krídla orientovaného do dvora s pultovou strechou bude vytvorené úzke okno v súlade s rastrom okien na nižších podlažiach.

**TELEFÓN**  
+421 2 5935 6111

**EMAIL**  
[info@bratislava.sk](mailto:info@bratislava.sk)

**IČO**  
00 603 481

**ONLINE**  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)

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

- výmera záujmového územia:	<b>405,00 m<sup>2</sup></b>
- zastavaná plocha:	<b>305,00 m<sup>2</sup></b> (jestvujúci stav: 305,00 m <sup>2</sup> )
o podlažná plocha nadzemných podlaží:	<b>1 069,56 m<sup>2</sup></b> (jestvujúci stav: 1 060,79 m <sup>2</sup> )
o podlažná plocha bytovej funkcie:	<b>606,76 m<sup>2</sup></b> (jestvujúci stav: 597,99 m <sup>2</sup> )
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	<b>462,80 m<sup>2</sup></b> (jestvujúci stav: 462,80 m <sup>2</sup> )
- zeleň na pozemku:	<b>63,00 m<sup>2</sup></b> (jestvujúci stav: 63,00 m <sup>2</sup> )
- spevnené plochy:	<b>37,00 m<sup>2</sup></b> (jestvujúci stav: 37,00 m <sup>2</sup> )
- počet nových bytových/nebyt. priestorov:	<b>1/1</b>
- počet podlaží NP:	<b>5 + podkrovie</b> (jestvujúci stav: 5 + podkrovie)
- výška hrebeňa strechy:	<b>+21,90 m</b> do ulice (jestvujúci stav: +21,90 m)

Dopravné riešenie:

Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z1, Z2 pre 2 x 2-izbový byt.

Podľa VSD sú spolu potrebné 4 odstavné stojiská. Objekt sa nachádza v pešej zóne bez možnosti parkovania. Na pozemku nie je možné vytvoriť parkovacie plochy. Parkovacie miesta budú zabezpečené zmluvným vzťahom s nájomcom parkovania v okolí stavby (investor je súčasne vlastníkom jestvujúcich bytových priestorov v objekte).

**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 reg. „C“ parc. č. xxxxxx** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501.

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.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred, kde je potrebné:**

- *rešpektovať* výšku jestvujúcej 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 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.

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód H**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

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

- **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 navzápných 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 rastlome teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na min. 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.

**Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:**

- **z hľadiska funkčného využitia:**

**Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch.**

- Pozemok parc. č. xxxxxx 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. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Funkčná náplň pôvodného objektu zostáva zachovaná – dva nové priestory sú riešené na ploche domového vybavenia jestvujúcich bytových priestorov, ktorá je aj v súčasnosti bytovou funkciou. Oproti jestvujúcemu stavu (pomer funkcií OV : bývanie = 43,60 % : 56,40 %) je zmena pomeru funkcií v objekte zanedbateľná (OV : bývanie = 43,30 % : 56,70 %). V rámci dotknutej funkčnej plochy nie je jestvujúci pomer funkcií ovplyvnený.

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:**

- 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 existujúcej radovej zástavby Obchodnej ulice. Existujúci polyfunkčný objekt už pred plánovaným zámerom investora nespĺňal regulatívy intenzity využitia rozvojových území v zmysle platného ÚPN: IPP max = 2,10, IZP max = 0,42 a KZ min = 0,25.
- Charakter posudzovanej zmeny dokončenej stavby riešenej v existujúcom podkrovnom priestore nemá vplyv na existujúce hodnoty indexu zastavanej plochy a koeficientu zelene.

	plošné bilancie	intenzita využitia - navrh. stav/jestv. stav	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujm. územia:	<b>405,00 m<sup>2</sup></b>		
- zastavaná plocha:	<b>305,00 m<sup>2</sup></b>	<b>IZP = 0,75/0,75</b>	<b>IZP<sub>max.</sub> = 0,42</b>
- podlažná plocha (NP):	<b>1 069,56 m<sup>2</sup></b>	<b>IPP = 2,64/2,62</b>	<b>IPP<sub>max.</sub> = 2,10</b>
- započítateľná zeleň:	<b>63,00 m<sup>2</sup></b>	<b>KZ = 0,16/0,16</b>	<b>KZ<sub>min.</sub> = 0,25</b>

- Rozsah zastavanej plochy podkrovia, tvar strechy, sklon a výška hrebeňa sa nemenia. Pre lepšiu využiteľnosť podkrovného priestoru je v rámci úžľabia dvorovej časti objektu

(pri napojení sedlovej strechy na pultovú) vytvorený vikier s plytkou pultovou strechou. Pri korektnom výpočte narastá celková podlažná plocha podkrovia oproti pôvodnému stavu o 8,77 m<sup>2</sup>, čím vzrastá index podlažných plôch 2,62 o zanedbateľnú hodnotu na 2,64.

- **z hľadiska výšky zástavby a regulatívov urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:**

- Záujmová parcela je súčasťou územia kompaktného mesta, nachádza sa v pamiatkovej zóne centrálnej mestskej oblasti (v zóne A). Navrhované riešenie pri zachovaní podlažnosti, tvaru, sklonu a výšky hrebeňa sedlovej strechy orientovanej do Obchodnej ulice s výškou +21,90 m neovplyvňuje diaľkové uličné pohľady a výškovú hladinu uličnej zástavby.
- K predloženému riešenie je doložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. K PUBA-2021/18977-2/76229/HRD zo dňa 13.10.2021 (posudzovaná bola projektová dokumentácia s dátumom spracovania: 12/2021). Objekt je z hľadiska ochrany prostredia tejto časti pamiatkovej zóny vyhodnotený ako objekt s pamiatkovými hodnotami. Predložené riešenie je posúdené ako prípustné pri dodržaní stanovených podmienok (vikier, pridávaný v dvorovej časti strechy, nebude neprimeraným zásahom do vonkajšej podoby objektu predmetnej lokality a nebudú dotknuté pamiatkové hodnoty predmetného územia).

**Zmena účelu využitia časti stavby nemá vplyv na hodnoty regulatívov intenzity využitia územia stanovené v Územnom pláne 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:	<b>Zmena účelu využitia podkrovia bytového domu na Obchodnej ulici xx, parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava, SO-01 Bytový dom-02 Dokončovacie práce</b>
na pozemku reg. „C“ parc. č.:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Obchodná ulica, Bratislava</b>

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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- zmenu dokončenej stavby v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za max. prípustnú v rozvojovom území s kódom regulácie 501 H;  
**každá ďalšia zmena dokončenej stavby súvisiaca s akýmkoľvek objemovým nárastom objektu bude vyhodnotená ako nesúlad s ÚPN;**
- objekt je súčasťou pamiatkovej zóny centrálnej mestskej oblasti - súčasť zóny A; výsledné riešenie strechy objektu, vrátane strešných okien a vikiera (ich tvar, veľkosť, poloha) budú plne rešpektovať všetky pripomienky a požiadavky KPÚ;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

objekt je umiestnený v pešej zóne – v lokalite, pre ktorú platia pravidlá regulovaného dopravného režimu;

- **v rámci územného konania je potrebné** predložiť zmluvu o budúcej zmluve o nájme parkovacích miest/PM (z ktorej bude jasné, kde budú predmetné PM prenajaté); počet stojísk riešiť v zmysle regulácie na pešej zóne v Starom Meste, v tomto prípade 1 PM na 1 bytovú jednotku;
- **podmienkou kolaudácie** predmetnej stavby je preukázanie stojísk a vlastníckeho vzťahu k uvažovaným stojiskám v zmysle regulácie na pešej zóne v Starom Meste, t. j. 1 PM na 1 bytovú jednotku.

**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, viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020).

**UPOZORNENIE:**

**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 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.

Projektovú dokumentáciu – 1x (okrem profesií) sme si ponechali

Príloha: 1 x projektová dokumentácia (profesie)

1 x potvrdené: A1 Situácia, M 1:500; A4 Navrhovaný stav, M 1:75; A5 Pohľad, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: A1 Situácia, M 1:500; A4 Navrhovaný stav, M 1:75; A5 Pohľad, M 1:200

Magistrát ODI, archív

S pozdravom

**Ing. arch. Matúš Vallo v.r.**  
primátor