



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
29.12.2016 MAGS OUIK 34326/17-427154 Ing. arch. Simonidesová /514 08.03.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Invest Product s.r.o, Konventná č. 9, 811 03 Bratislava
zmena dokončenej stavby:	Nadstavba a prístavba domu na Konventnej ul. č. 9, parc. č. 3225, 3226, Bratislava
žiadosť zo dňa:	29.12.2016, doplnenie 07.02.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Architekti A.B.K.P.Š., spol. s r.o., Bratislava Ing. arch. Martin Kusý, autoriz. architekt 0883AA Ing. arch. Pavol Paňák, autoriz. architekt 0887AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2016, doplnenie vyhodnotenia funkčnej plochy 01/2017

Predmetom zmeny dokončenej stavby je rekonštrukcia a nadstavba jestvujúceho objektu v radovej zástavbe na Konventnej ul. č. 9, ktorý je zaradený v registri nehnuteľných národných kultúrnych pamiatok Ústredného zoznamu pamiatkového fondu pod č. 530/1. Objekt, trojkřídlovej dispozície tvaru U s vnútorným dvorom, má jedno podzemné podlažie a štyri nadzemné podlažia, zastrešený je plochými strechami. Využívaný je ako administratívna budova a jeho dvor (oproti ulici je jeho úroveň nižšie o cca 2,20 m) slúži na mimopracovné aktivity zamestnancov.

Objekt bude nadstavaný o dve nové podlažia, zo strany Konventnej ulice ustupujúce od pôvodnej rímsy (požiadavka Pamiatkového úradu v Bratislave), v dvorovej časti bude zastavané vnútorné atrium v úrovni 1. PP, ktoré bude zastrešené zelenou strechou. Nová podlažnosť objektu: 1. PP, štyri plnohodnotné nadzemné podlažia a dve ustupujúce podlažia (5. NP a 6. NP). V objekte pribudne osem bytov (5. NP: 2 x dvojizbový mezonetový byt s terasou + 4 garžónka s terasou, 6. NP: 2 x dvojizbový byt) a nové kancelárske priestory v úrovni 1. PP. K jestvujúcemu dvorovému křídlu bude pristavané únikové oceľové schodisko objektu a v zadnej časti pozemku bude vybudovaný jednopodlažný administratívny pavilón (2 kancelárie s hygienickým zázemím). Pôdorys pavilónu je navrhnutý tak, aby rešpektoval jestvujúcu drobnú architektúru kamenného schodiska, terasy a oporných múrikov. Fasáda bude sklenená, strecha je navrhnutá ako zelená.

Stavba je členená na jeden samostatný celok SO 01 Hlavný objekt. Úroveň $\pm 0,00 = 153,85$ m n.m. V rámci existujúcej výťahovej šachty bude pôvodný výťah nahradený novým.

Objekt je zastrešený v rôznych úrovniach plochými strechami. Výška uličnej rímsy nad 4. NP zostáva zachovaná v úrovni +15,20 m, výška atiky nad pôvodným 4. NP zostáva v úrovni +14,70 m (od ulice aj v dvorových krídlach), výška atiky nad 5. NP je +17,93 m, nad 6. NP +20,49 m. Výška zazelenenej strechy vo dvore nad átriom je +0,45 m (výška substrátu 0,5 - 1,0 m), výška strechy nad vnútorným pavilónom je +2,10 m. Výška úrovne dvora je -3,00 m. Plocha pozemku je 709 m², zastavaná plocha navrhovaného objektu je 475 m² (pôvodná zastavaná plocha: 388 m²), navrhovaná nadzemná podlažná plocha je 2 172 m² (z toho: administratíva 1 627 m², byty 545 m²; pôvodná podlažná plocha: 1 552 m²), navrhovaná započítateľná plocha zelene je 107 m² (pôvodná plocha zelene: 83 m²).

Statická doprava: výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736101/Z1, Z2, pre funkcie bývanie v nadstavbe (7 bytov do 60 m² a 1 byt do 90 m²) a administratíva (5 zamestnancov, čistá kanc. plocha 55 m²). Vo výpočte boli použité koeficienty $k_{mp} = 0,8$ a $k_d = 0,8$.

Podľa výpočtu statickej dopravy je pre funkciu bývanie potrebných 10 odstavných stojísk (OS) a pre administratívu 2 parkovacie miesta (PM), potreba spolu 12 PM. Objekt je bez možnosti riešenia parkovania v objekte. Riešenie statickej dopravy je navrhované dočasne na existujúcom parkovisku Konventná 6 (na pozemku parc. č. 3242). Následne, po vybudovaní objektu „Polyfunkčný objekt, Konventná 6“, v jeho podzemnej garáži (na stavbu je vydané stavebné povolenie; súhlasné záväzné stanovisko bolo vydané dňa 09.06.2014 pod č. MAGS ORM 39514/14-390758), kde sú uvažované parkovacie miesta aj pre objekt na Konventnej 9. Podzemná garáž objektu na Konventnej 6, je navrhovaná s počtom 71 PM, s rezervou 17 PM (z toho 12 PM pre Konventnú 9). Investorm stavby na Konventnej 6 a Konventnej 9 je ten istý vlastník.

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, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona 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:

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 3225, 3226 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.

územia, ktoré je nevyhnutné 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:

• **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:

Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahrňajúcej 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.

Zmena dokončenej stavby je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Zariadenia administratívy, správy a riadenia patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 501. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. V rámci riešeného objektu je prevaha funkcie občianskej vybavenosti – administratívnych priestorov. Pomer funkcie OV a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešeného objektu 74,9 % : 25,1 % (OV : bývanie).

Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: **IPP: 3,06** (pôvodné IPP: 2,19), **IZP: 0,67** (pôvodné IZP: 0,55), **KZ: 0,15** (pôvodný KZ: 0,12). Oproti pôvodným hodnotám vzrastá hodnota IPP, IZP a mierne narastá aj hodnota KZ. Z hľadiska dosahovaných regulatívov intenzity využitia pozemku patrí posudzovaný objekt k tým, ktorý intenzifikuje záujmovú parcelu vo väčšej miere (aj s ohľadom na veľkosť pozemku a jest

K predloženému zámeru nadstavby objektu je doložené rozhodnutie Pamiatkového úradu v Bratislave č. j. PUSR-2015/6474-5/27783/20/HAB zo dňa 27.04.2015, v ktorom je zámer dvojpodlažnej nadstavby vyhodnotený, z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom, ako prípustný s podmienkami zadefinovanými na str. 2, najmä pod bodom 1. V zmysle požiadavky PÚ v Bratislave je plocha novej fasády nadstavby v reze odsadená od plochy historickej fasády, čím sa necháva plne vyznieť jestvujúcej rímse objektu. Objekt, ktorý je súčasťou radovej zástavby Konventnej ulice, svojou navrhovanou podlažnosťou a maximálnou výškou atiky nad 6. NP +20,49 m tvorí logické výškové prepojenie medzi dvoma susednými stavbami na Konventnej 7 a Konventnej 11 so snahou eliminovať dnešné radikálne skoky medzi nimi.

Vzhľadom na uvedený rozsah stavebných úprav, charakter zástavby v danej lokalite a rešpektovanie požiadaviek Pamiatkového úradu v Bratislave obsiahnutých v ich rozhodnutí zo dňa 27.04.2015, je možné konštatovať súlad 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	Nadstavba a prístavba domu na Konventnej ul. č. 9, parc. č. 3225, 3226, Bratislava
na parcelách číslo:	3225, 3226
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Konventná ulica, Bratislava

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- Zmenu dokončenej stavby - nadstavbu objektu v predloženom rozsahu považujeme za konečnú.
- Umiestnenie jednopodlažného pavilónu až po hranicu susedného pozemku parc. č. 3227 môže byť povolené iba v prípade, ak nebude trvalo obmedzené jeho užívanie na určený účel.
- Celkový architektonický výraz a materiálové a farebné riešenie ukončenia objektu v úrovni strešnej krajiny bude rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ (resp. PÚ) v Bratislave.
- Konštrukčne bude unikové schodisko navrhnuté s dôrazom na jeho minimálne optické zaťaženie architektonického výrazu rekonštruovaného objektu.
- Aj v ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť zeleň min. v rozsahu predloženej dokumentácie, nad strechou dostavaného 1. PP vytvoriť relaxačno – oddychový priestor zelene s min. hrúbkou pôdneho substrátu 0,5 m.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu žiadame riešiť na pozemku parc. č. 3242, Konventná 6 a to v počte 12 parkovacích miest: dočasne na existujúcom parkovisku a po vybudovaní objektu „Polyfunkčný objekt, Konventná 6“ v jeho podzemných garážach.
- Žiadame zriadiť vecné bremeno - právo užívania 12 parkovacích miest na pozemku parc. č. 3242, k.ú. Staré Mesto, Konventná 6, v prospech vlastníka pozemku parc. č. 3225, 3226 v k.ú. Staré Mesto, Konventná 9.
- Zriadenie vyššie uvedeného vecného bremena je podmienkou kolaudácie objektu “Nadstavba a prístavba domu, Konventná 9”.
- Žiadame nezužovať profil chodníka osadzovaním elektromerných skríň resp. iných meracích zariadení.

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Plochú strechu nad vnútrodvorovým pavilónom riešiť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie ako vegetačnú strechu – nepochôdznu, extenzívnu (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm).
- Uplatniť vo vnútrobloku v čo možno najväčšej miere rôzne prvky zelene, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov.

Upozornenie:

- Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).
- V popise stavby je na str. 4 nesprávne uvedená jestvujúca podlažnosť objektu.
- Vo vizualizáciach vnútrobloku nie je zohľadnená navrhnutá zelená strecha nad úrovňou dostavaného 1. PP.

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdené - 01.Situácia, Zákes do katastrálnej mapy, M 1:250, M 1:1000; 02.Pôdorys 1.PP, M 1:200; 07.Pôdorys 5.NP, M 1:200; 08.Pôdorys 6.NP, M 1:200; 10.Rez A-A', M 1:200; 14. Pohľad čelný-uličný, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 01.Situácia, Zákes do katastrálnej mapy, M 1:250, M 1:1000; 02.Pôdorys 1.PP, M 1:200; 07.Pôdorys 5.NP, M 1:200; 08.Pôdorys 6.NP, M 1:200; 10.Rez A-A', M 1:200; 14. Pohľad čelný-uličný, M 1:200

Magistrát ODI, archív