

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

ATELIÉR 3 PLUS, s.r.o.
Heyrovského 3
841 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
20.03.2014

Naše číslo
MAGS ORM 45287/14-106240

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
16.04.2014

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

investor:	R. K. INVEST Levice s.r.o., L. Štúra 7, 934 01 Levice
investičný zámer:	Rekonštrukcia polyfunkčného objektu, Drevená ul. 10, parc. č. 8400, Bratislava
žiadosť zo dňa :	20.03.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Vojtech Novotný autorizovaný architekt 1300AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2013

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby - stavebné úpravy čiastočne využívaného polyfunkčného objektu, nachádzajúceho sa na nároží Obchodnej a Drevenej ulici v Bratislave. Vo vzťahu k susedným domom tvoriacim uličnú čiaru, je predmetný objekt zasunutý o cca 5,5 m. Objekt má jedno podzemné podlažie, zo strany Obchodnej ulice má 6 nadzemných podlaží, zo strany Drevenej ulice má 4 nadzemné podlažia. Funkčná náplň objektu – bývanie (15 bytov), obchodné prevádzky a pizzeria. Od úrovne 2.NP vytvára hmota objektu vnútorný dvor.

Stavebné úpravy spočívajú v dispozičných úpravách jestvujúcich podlaží a čiastočne v zmene ich funkčného využitia (zvýšenie podielu plôch s občianskou vybavenosťou oproti plochám s bytovou funkciou). Zo strany Drevenej ulice sa navrhuje nadstavba jedného, ustúpeného podlažia v úrovni 5.NP (objekt bude mať 6 nadzemných podlaží orientovaných do Obchodnej ulice a 5 nadzemných podlaží do Drevenej ulice, pričom 4.NP a 5.NP je zasunuté voči hmote spodných podlaží o 2,5 m). Ustúpená časť objektu v úrovni 4.NP a 5.NP do Drevenej ulice bude riešená ako vegetačná fasáda. Vnútorný dvor bude zastavaný hmotou objektu na 2.NP (átrium bude vytvorené až od 3.NP). V úrovni 3.NP – 5.NP bude hmota objektu zväčšená jej rozšírením cca o 1 m do priestoru dnešného átria.

V suteréne bude prevádzka pizzerie, technický blok, skladové priestory bytov a obchodné priestory. Na 1.NP je prevádzka pizzerie (nie je predmetom predloženej dokumentácie), vstup do bytovej časti a obchodné priestory. Na 2. NP budú umiestnené obchodné priestory so zázemím. Na zostávajúcich podlažiach sú navrhnuté bytové priestory (15 bytových jednotiek), v skladbe 1 x 3-izbový byt, 7 x 2-izbový byt, 6 x 2-izbový apartmán, 1 x 1-izbový apartmán.

Byty, resp apartmány sú prístupné z pôvodného schodiska a výťahu. Zastavaná plocha objektom je 385,0 m² (100% zastavanosť pozemku parc. č. 8400), obchodné plochy sú 428,1 m², plocha bytov je 499,76 m², plocha apartmánov je 439,25 m². Vstup do pizzerie zostáva z Obchodnej ulice, z Drevenej ulice sú riešené vstupy do obchodných prevádzok a do bytov. Výška atiky do Obchodnej ulice +20,32 m (od úrovne ±0,00) zostáva zachovaná (celková výška objektu od úrovne chodníka Obchodnej ulice pred vstupom do pizzerie je 21,11 m), max. výška atiky do Drevenej ulice +15,47 m sa dvíha na úroveň +17,78 m.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

Statická doprava: výpočet statickej dopravy je pre funkciu bývanie a nebol aktualizovaný pre zmenenú skladbu bytových jednotiek (výpočet je pre skladbu bytov a apartmánov podľa pôvodného riešenia, ktoré bolo predmetom posúdenia ešte v roku 2012, ku ktorému však nebolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti; aktuálne je skladba bytových jednotiek čiastočne upravená). Podľa pôvodného výpočtu statickej dopravy je potrebných 26 parkovacích miest, ktoré projektová dokumentácia navrhuje riešiť nájmom s firmou VINCI Park Slovakia, s.r.o. v podzemných garážach objektu Tatra banky na Hodžovom námestí.

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 je záujmový pozemok parc. č. 8400 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.

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho 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 zložitosť, 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:

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.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, zachováva pôvodné funkčné využitie objektu, oproti dnešnému stavu mierne zvyšuje podiel plôch s občianskou vybavenosťou oproti plochám s bytovou funkciou. Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch v rámci funkčného využitia územia - zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501. Zariadenia obchodu a služieb a ubytovacie zariadenia cestovného ruchu patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy (z porovnania plôch jednotlivých funkcií v rámci celého riešeného objektu je zřejmé, že podiel bytovej funkcie zaberá cca 40 %).

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenarušá charakter stabilizovaného územia, zastavaná plocha objektom sa nemení (zostáva 100% zastavanosť pozemku), celkový nárast nadzemných podlažných plôch je v rámci celého funkčného bloku, aj v rámci objektu minimálny (podlažná plocha nadstavanej 5.NP je cca 90 m²). Časť objektu orientovaná do Drevenej ulice s nadstavbou 5.NP tvorí vhodný výškový prechod medzi náročnou časťou objektu so šiestimi nadzemnými podlažiami a susedným objektom na Drevenej ulici s tromi nadzemnými podlažiami.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Rekonštrukcia polyfunkčného objektu, Drevená ul. 10, parc. č. 8400, Bratislava
na parcelách číslo:	8400
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	náročie Obchodnej a Drevenej ulice

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:

- na konštrukciách vnútorného átria riešiť v čo najväčšej možnej miere plochy zelene (nízkokmennej, pôdokryvej...);

z hľadiska dopravného vybavenia:

- podmienkou vydania územného rozhodnutia bude predloženie zmluvy, resp. zmluvy o budúcej zmluve na prenájom parkovacích miest: v dostupnej vzdialenosti, v podzemnej garáži na dlhodobý prenájom parkovacích miest (min. 10 rokov), jednotlivých vlastníkov bytov s vlastníkom parkovacích miest, t.j. nájomný vzťah z investora bude prevedený na budúceho vlastníka bytu. Zmluvu požadujeme uzatvoriť na počet min. jedno parkovacie miesto na byt, t.j. 15 parkovacích miest.

Podľa projektovej dokumentácie bude predmetná zmluva uzatvorená s firmou VINCI Park Slovakia, s.r.o. v podzemnej garáži objektu Tatra banky na Hodžovom námestí, ktorej obsahom budú vyššie uvedené podmienky.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy;

Upozornenie:

výpočet statickej dopravy pre zmenenú skladbu bytových jednotiek nebol aktualizovaný, je potrebné ho aktualizovať.

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.

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.

Dokumentáciu – sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - Situácia, M 1:200; Pôdorys 6.NP-návrh, Rez A-A-návrh, Rez B-B-návrh, M 1:200; Pohľad bočný a čelný, M 1:200;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia, M 1:200; Pôdorys 6.NP-návrh, Rez A-A-návrh, Rez B-B-návrh, M 1:200; Pohľad bočný a čelný, M 1:200;
Magistrát ODI, archív;