

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

INTERVENTION s.r.o.
Panská 2
811 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
19.12.2013

Naše číslo
MAGS ORM 39514/14-390758

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
09.06.2014

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

investor:	Invest Product s.r.o, Konventná č. 9, 811 03 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčná budova – Konventná ulica, parc. č. 3243, Bratislava
žiadosť zo dňa :	19.12.2013, doplnená mailom 13.01.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena územného rozhodnutia
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia
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:	december 2013

K investičnému zámeru: „Polyfunkčná budova – Konventná ulica, Bratislava“ bolo dňa 07.06.2012 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. j. MAGS ORM 37135/12-47507. Závazné stanovisko bolo vydané k novostavbe administratívneho objektu, ktorý mal navrhnutých 5 podzemných podlaží a 4 nadzemné podlažia. Na 1.PP – 5.PP bola navrhnutá garáž s 89 parkovacími miestami. 1.NP - vstupná hala s recepciou, schodisko, výťahy, dva obchodné priestory, 2 parkovacie miesta a vjazd do podzemnej garáže. 2.NP, 3. NP, 4.NP - celé vyhradené pre funkciu administratívy. Objekt zastavoval stavebnú parcelu (725 m²) v plnom rozsahu, podlažná plocha nadzemnej časti bola 2041 m², podzemnej časti 3302 m². Index podlažných plôch vypočítaný na stavebnú parcelu bol 2,82, plochy zelene boli riešené na streche 1. NP v rozsahu 89 m².

Následne bolo k stavbe dňa 16.09.2013 vydané právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby č. j. 605/34317/2013/STA/UR-Stf. Následne prišlo k úprave projektovej dokumentácie. Z uvedeného dôvodu bola podaná žiadosť o nové záväzné stanovisko, ktoré je potrebné k vydaniu zmeny územného rozhodnutia predmetnej stavby.

Zoznam zmien oproti pôvodnej dokumentácii (3.PP, 2.PP, 1.PP a 1.NP zostávajú bezo zmien):

- vypustenie 5.PP a časti 4.PP v dôsledku náročnosti geologického podlažia
- prístavby na 2.NP, 3.NP a 4.NP (zväčšenie plôch administratívy)
- novonavrhované podlažia 5.NP, 6.NP a 7.NP (nové plochy s bytovou funkciou)

Navrhované zmeny (nadstavbu objektu) umožňuje skutočnosť, že 2 byty na Konventnej ulici 7 (objekt oproti) boli preklasifikované na nebytové priestory.

Predložená dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia rieši novostavbu polyfunkčného objektu na Konventnej ulici v uličnej prieluke jestvujúcich objektov. V súčasnosti je pozemok nezastavaný a využíva sa ako provízorne parkovisko pre užívateľov okolitých budov. Navrhovaný objekt bude mať 4 podzemné a 7 nadzemných podlaží. Nad 4.NP je hmota objektu zalomená a 5.NP, 6.NP a 7.NP už pokračujú v rámci zalomenej strechy. Každé nadzemné podlažie je voči predchádzajúcemu riešené na menšej pôdorysnej ploche. Na 1. PP – 4. PP je navrhnutá garáž so 71 parkovacími miestami. Na 1.NP (bezo zmien) je umiestnená vstupná hala s recepciou, schodisko, výťahy, dva priestory vybavenosti – obchody, služby (21

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

zamestnancov, 206,70 m²), 2 parkovacie miesta, vjazd do podzemnej garáže a 2 stojiská pre bicykle a mopedy. 2. NP, 3. NP, 4. NP je celé vyhradené pre funkciu administratívy (98 zamestnancov, 1 102,30 m²). Podlažná plocha 2.NP a 3.NP je mierne zväčšená zastavaním terás v kontakte s pozemkom parc. č. 3244. Zastavaním v časti dvorného traktu je rovnako zväčšená aj plocha 4.NP. Nová funkcia bývania pribudla na 5.NP, 6.NP, a 7.NP, na ktorých je spolu umiestnených 7 bytových jednotiek (1 x 1 - izbový byt, 3 x 2 - izbový byt, 3 x 3 - izbový byt) a 3 apartmány (3 x 1 - izbový).

Objekt zastavuje stavebnú parcelu v plnom rozsahu (725 m² – totožné s územným rozhodnutím), podlažná plocha nadzemnej časti je 3 162,40 m² (v územným rozhodnutí - 2 041 m²), podzemnej časti 2 585,15 m² (v územným rozhodnutí - 3 302 m²), Index podlažných plôch vypočítaný na stavebnú parcelu je 4,36 (v územným rozhodnutí - 2,82). Plochy zelene zostávajú riešené na streche 1. NP v rozsahu 89 m².

Všetky dimenzie prípojok inžinierskych sietí povolených v územnom rozhodnutí vyhovujú navrhovaným zmenám stavby.

Objekt je zastrešený kombináciou šikmých (do Konventnej ulice) a plochých striech. Výška rímsy do Konventnej ulice je +14,50 m (územným rozhodnutím povolená výška +12,60 m), výška hrebeňa šikmej strechy a maximálna výška plochej strechy v dvorovej časti je +21,87 m (územným povolením povolená výška +17,65). Hranu rímsy do ulice nebolo možné dodržať, nakoľko by sa narušili hygienické predpisy z hľadiska svetlotechniky pre obytné priestory na náprotivnej strane ulice.

Členenie stavby na SO: SO 01 Hlavný objekt; SO 02 Projekt organizácie výstavby; SO 03 NN prípojka; SO 04 Voda a požiarny hydrant; SO 05 Kanalizácia; SO 06 Plyn; SO 07. Spevnené plochy a komunikácie.

Stavebný objekt SO 07. Spevnené plochy a komunikácie rieši úpravu chodníka v úseku dotknutom stavbou dl. 27,4 m. Výjazd z garáží na Staromestskú ulicu je riešený dvoma spôsobmi cez parkovisko a výjazdom na konci Konventnej ulice s napojením na pripájacie rameno.

Statická doprava: podľa STN 73 6110/Z1 je potrebných spolu 54 parkovacích miest (PM), z toho pre bývanie 16 PM, pre administratívu: 18 dlhodobých + 10 krátkodobých PM a pre obchody: 4 dlhodobé + 6 krátkodobých PM. Navrhovaná kapacita garáže je 71 PM. Vjazd/výjazd do garáže je jednopruhovou obojsmernou rampou, riadený je svetelnou signalizáciou. V prípade vychádzajúceho vozidla zostane vchádzajúce vozidlo stáť na vyhradenom stojisku.

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 investičného zámeru (zmeny 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. 3243 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **územia občianskej vybavenosti**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201.

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch patria zariadenia administratívy, správy a riadenia.

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 účelne 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. neúmerne 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 novostavba polyfunkčného objektu spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia obchodu a služieb, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch. Bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch v obmedzenom rozsahu. V rámci navrhovaného polyfunkčného objektu zaberá podiel funkcie bývania cca 25 % z nadzemných podlažných plôch (788 m²), čo je vzhľadom na vysoký podiel navrhovanej občianskej vybavenosti v rámci objektu a funkčné využitie objektov nachádzajúcich sa v riešenom bloku akceptovateľné.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením a výrazom nenaruša charakter stabilizovaného územia, svojím architektonickým výrazom dopĺňa založenú uličnú blokovoú štruktúru zástavby.

Z úrovne chodca je vnímateľné zalomenie strešnej roviny +14,50 m v úrovni 5.NP. Maximálna výška hrebeňa strechy orientovanej do Konventnej ulice a maximálna výška plochej strechy v dvorovej časti je +21,87 m. Vzhľadom k polohe objektu v centre mesta v porovnaní s výškou susedných objektov dosahujúcich zrovnateľnú výškovú hladinu, je predložené hmotovo priestorové riešenie navrhovaného objektu akceptovateľné.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s investičným zámerom:	Polyfunkčná budova – Konventná ulica, Bratislava
na parcelách číslo:	3243
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:

- materiálové a farebné riešenie objektu navrhnuť v zmysle stanoviska Krajského pamiatkového úradu v Bratislave;
- vo vnútrobloku uplatniť v čo najväčšej možnej miere plochy zelene (nízkokmennej, pôdokryvej...);

z hľadiska dopravného vybavenia:

- nároky statickej dopravy riešiť v garáži vrátane krátkodobých parkovacích miest a nenavrhovať riešenie statickej dopravy na verejných komunikáciách a spevnených plochách mesta;
- v dokumentácii pre stavebné povolenie riešiť krátkodobé parkovacie miesta ako verejne prístupné a uviesť spôsob zabezpečenia prevádzky k verejne prístupným parkovacím miestam.

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;

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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. j. MAGS ORM 37135/12-47507 zo dňa 07.06.2012, ktorého platnosť sa týmto ruší.

Dokumentáciu – sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - 01. Situácia, Zákres do katastrálnej mapy, M 1:250, M 1:1000; 18. Rez B-B, M 1:200, M 1:400; 19. Pohľad severný, M 1:200, M 1:400;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 01. Situácia, Zákres do katastrálnej mapy, M 1:250, M 1:1000; 18. Rez B-B, M 1:200, M 1:400; 19. Pohľad severný, M 1:200, M 1:400;
Magistrát ODI, archív;