

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**PKT s. r. o.**  
**Rovniankova 16**  
**851 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa  
15.04.2014

Naše číslo  
MAGS ORM 46937/14-251826

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava  
20.06.2014

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

investor:	<b>Polák Poláková</b>
investičný zámer:	<b>Nadstavba bytového domu, Obchodná 33 C, parc. č. 8381/5, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa :	<b>15.04.2014, doplnená 28.05.2014</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie – zmena dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Peter Lehocký autorizovaný architekt 1015AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01/2014, 02/2014</b>

**Predložená dokumentácia rieši** zmenu dokončenej stavby – vytvorenie 3 mezonetových bytov na mieste dnešného nevyužitého podkrovného priestoru bytového domu na Obchodnej ulici č. 33C. Riešená časť objektu sa nachádza v existujúcej zástavbe vo vnútrobloku a tvorí tretiu časť smerom od Obchodnej ulice (obchod, reštaurácia, bytový dom). Jestvujúci bytový dom má suterén, dve nadzemné podlažia a nevyužité podkrovie zastrešené pultovou strechou.

V rámci stavebných úprav bude jestvujúci krov asanovaný, nahradený bude novou konštrukciou z oceľových profilov. Nová konštrukcia bude osadená na úrovni dnešnej rímsoy objektu (+9,84 m), vytvárajúca bude manzardovú strechu s lomom strešnej konštrukcie v úrovni +15,365 m a hrebeňom strechy +15,93 m pri sklone 7°. Pôvodný hrebeň strechy +14,93 m bude zdvihnutý o 1 m na úroveň +15,93 m. V rámci novej konštrukcie vzniknú tri dvojúrovňové bytové jednotky, každý s dvoma hlavnými obytnými miestnosťami. Presvetlenie priestorov bude pomocou strešných okien. Jestvujúce priestory 1.PP budú dispozične upravené, vzniknú tu nové pivničné kobky a zázemie bytového domu – fitness, kočíkareň.

Vstup do objektu je z Obchodnej ulice cez pasáž vedľa existujúceho obchodu po pozemkoch parc. č. 8381/9, 8381/7, 8381/8, 8381/6, 8381/3 ďalej cez dvor až do riešeného objektu, bez možnosti vjazdu vozidlom. Do navrhovaných bytov sa vchádza z jestvujúceho upraveného schodiska.

Zastavaná plocha objektom je 161 m<sup>2</sup>. Podlahová plocha jednotlivých bytov: Byt A – 81,48 m<sup>2</sup>, Byt B – 76,69 m<sup>2</sup>, Byt C – 64,33 m<sup>2</sup>.

Projektová dokumentácia rieši aj opravu fasády celého objektu, sanáciu nosných konštrukcií a vedenia inžinierskych sietí v pivničných priestoroch (jestvujúce byty na 1.NP a 2.NP nie sú predmetom riešenia).

Statická doprava: výpočet statickej dopravy je v súlade s STN 73 6110/Z1 (november 2011) - pre tri dvojizbové bytové jednotky je potrebných 5 odstavných stojísk (OS). Navrhované riešenie parkovania je „v priestoroch jestvujúcej garáže v blízkosti riešenej parcely“. Doložené sú 3 zmluvy o nájme garáží, každá na jedno parkovacie miesto (PM), spolu 3 PM (1 garážové státie č. P-6 na 1.NP v garáži firmy E-LAG Slovakia s.r.o., Heydukova 12-14, 2 garážové státi č. V21 a V24 na 1.PP, v objekte na Mickiewiczovej ulici č. 14). Zmluvy sú na dobu neurčitú.

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

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:**

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 8381/5 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.

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 bude pri dotváraní bloku prioritne rešpektovaná jej historická podlažnosť a výška.

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód J**. 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.	Čís. Funk.	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

**Poznámka:**

- **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 nadväzných 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 rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny 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,

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, bývanie v bytových domoch patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch. Novovzniknuté byty sú riešené na mieste dnešného nevyužitého podkrovného priestoru bytového domu. Pre posúdenie pomeru bytovej funkcie a funkcie občianskej vybavenosti je v projektovej dokumentácii vyhodnotený podiel týchto funkcií k časti funkčnej plochy, ktorá je vymedzená pozemkami parc. č. 21752/8, 8381/3-9. Z vyhodnotenia je

zrejme, že po výstavbe troch bytových jednotiek sa podiel bytov v rámci riešeného územia zvýši z 61,66% (547,69 m<sup>2</sup>) na 64,01% (770,19 m<sup>2</sup>).

Výška hrebeňa strechy sa zvyšuje o 1 m z úrovne +14,93 m na úroveň +15,93 m.

Záväzné regulatívy (IPP, IZP a KZ) sú v predloženej dokumentácii vyhodnotené k časti funkčne plochy – index zastavaných plôch sa nemení (0,69), index podlažných plôch narastá z hodnoty 1,55 na 2,096, koeficient zelene sa mierne zvyšuje z hodnoty 0,047 na 0,106. Vzhľadom na uvedený rozsah stavebných úprav a charakter zástavby v danej lokalite, považujeme riešenie zmeny dokončenej stavby za akceptovateľné.

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

so zmenou dokončenej stavby:	<b>Nadstavba bytového domu, Obchodná 33 C, parc. č. 8381/5, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>8381/5</b>
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Obchodná ulica - vnútroblok, 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:**

- v ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť zeleň minimálne v rozsahu predloženej dokumentácie;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Objekt sa nachádza v pešej zóne (možné dopravné pripojenie len z Obchodnej ulice), pre ktorú platia pravidlá regulovaného dopravného režimu. Nároky na statickú dopravu žiadame riešiť bez navýšovania dopravy v pešej zóne, t.j. navrhovaný objekt bude bez parkovacích miest vo dvore, resp. garáži. Statická doprava bude riešená v min. počte 3 odstavne stojiská (OS) t.j. 1 OS/1 BJ formou dlhodobého nájmu, v dostupnej vzdialenosti tak, že ku kolaudácii stavby bude nájomný vzťah z investora prevedený na budúceho vlastníka.

Nájom bude v súlade s predloženými zmluvami o dlhodobom nájme 1 OS/1 BJ (1 garážové státie č. P-6 na 1.NP v garáži firmy ELAG Slovakia .s.r.o., Heydukova 12-14, 2 garážové státie č. V21 a V24 na 1.PP, v objekte na Mickiewiczovej ulici č. 14)., resp. vo verejnej garáži v súlade s uvedenou podmienkou.

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 – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Príloha: 1x potvrdené-Zákres do katastrálnej mapy, M1:1000; Rez-navrh.stav, M 1:100; Pohľady-navrh.stav,M :100  
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Zákres do katastrálnej mapy, M1:1000; Rez-navrh.stav, M 1:100; Pohľady-navrh.stav,M :100  
Magistrát ODI, archív;