



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
10.04.2017 MAGS OUIK 41968/17-90139 Ing. arch. Simonidesová /514 07.06.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | |
| investičný zámer: | Nadstavba bytového domu, Kolárska 14, parc. č. 8448/4, Bratislava |
| žiadosť zo dňa: | 10.05.2017, doplnené 01.06.2017 05.06.2017 úprava textu žiadosti |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie o zmene dokončenej stavby |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Pavol Hanzalík autorizovaný architekt 1289AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 03/2017 |

Dňa 12.08.2014 bolo pod č. MAGS ORM 51380/14-288790 vydané stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru: „Obnova bytových domov Heydukova 1, Kolárska 14, Jedlíkova 4 formou nadstavieb s novými bytovými jednotkami, parc. č. 8448/1, 8448/3, 8448/4, Bratislava“, v ktorom bolo, okrem iného konštatované, že s nadstavbou je možné uvažovať, ak bude preukázané, že po zmene dokončenej stavby bude:

- *podiel funkcie bývania v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy...*
- *index podlažných plôch bude v rámci vymedzenej funkčnej plochy splnený, resp. tento nárast bude zanedbateľný.*

Obnova vrátane nadstavby bola naprojektovaná do ultranízkoenergetického štandardu v zmysle požiadaviek medzinárodného projektu EU-GUGLE („zateplovanie budov“). K celkovému zámeru obnovy troch bytových domov Heydukova 1, Kolárska 14, Jedlíkova 4 bolo dňa 27.06.2014 vydané rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave, v ktorom je zámer vyhodnotený ako prípustný za dodržania stanovených podmienok.

Dňa 26.07.2016 bolo pod č. MAGS OUIK 47183/16-297990 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k zmene dokončenej stavby: „Obnova BD Heydukova 1, parc. č. 8448/1, Bratislava“ (projektant: Ing. Roman Bahník, 06/2016). Zmena dokončenej stavby riešila celkovú obnovu a nadstavbu jestvujúceho bytového domu s rizalitom Heydukova 1 na nároží Kolárskej a Heydukovej ulice.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k dokumentácii pre územné rozhodnutie k ďalšiemu z objektov, ktoré boli posudzované v rámci vydaného stanoviska hlavného mesta zo dňa 12.08.2014. Predmetom posúdenia je stredný objekt Kolárska 14. V projektovej dokumentácii sú dopracované požiadavky, uvedené v predmetnom stanovisku hlavného mesta. Rozsah nadstavby je oproti pôvodnému návrhu zredukovaný v zmysle

svetlotechnických požiadaviek (namiesto pôvodných štyroch bytových jednotiek sú navrhnuté iba tri) – časť hmoty 6. NP v kontakte s objektom Jedlíkova 4 je vypustená.

Posledný z troch objektov na Jedlíkovej ulici bude rekonštruovaný v neskoršom období.

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby – obnovu jestvujúceho bytového domu (sanáciu jeho havarijného stavu) a súčasne jeho nadstavbu za účelom vytvorenia troch nových bytových jednotiek. V súčasnosti má objekt dve podzemné podlažia a štyri nadzemné podlažia, ukončený je plochou strechou. Objekt pozostáva z 10 bytových jednotiek. Nadstavba bude riešená v úrovni 5. NP a 6. NP a vytvorené v nej budú tri nové bytové jednotky. 6. NP je uskočené voči Kolárskej ulici (o hĺbku 1,5 m – kontinuita hmoty objektu v úrovni 6. NP je dosiahnutá iba presklenou stenou) aj voči objektu na Jedlíkovej 4 (v tejto polohe je navrhnutá iba terasa). V dvorovej časti bude pristavaný výťah (1,23 m a 1,33 m). Rekonštruovaná bude aj kotolňa na ekologickú prevádzku.

Členenie stavby: SO 01 – Nadstavba bytového domu, SO 02 – Nový rozvod NTL v schodisku, SO 03 – Nový rozvod SV v schodisku, SO 04 – Nový rozvod NN v schodisku, SO 05 – Rekonštrukcia jestvujúcej časti BD, PS 01 – Stavba výťahu.

Kapacita existujúcich prípojok je dostatočná aj pre zvýšenie spotreby vyvolané nadstavbou.

Plocha pozemku je 309,2 m², pôvodná zastavaná plocha objektom 211,55 m² vzrastá na 217,96 m² (nárast o cca 6 m²), podlažné plochy nadzemnej časti zástavby vzrastú o 338 m², pôvodná plocha vnútroblokovej zelene 97,70 m² sa redukuje na 91,24 m².

Zastrešenie objektu je navrhnuté plochou strechou, výška atiky nad 5. NP je + 16,238 m a nad 6.NP +19,49 m od úrovne ±0,00.

Statická doprava: Výpočet statickej dopravy je podľa STN 73 6110/Z1,Z2 pre nové 3 BJ (2 x do 60 m², 1 x nad 90 m²). Normová potreba je 6 parkovacích miest. Parkovanie bude zabezpečené formou nájomnej zmluvy. Dňa 03.05.2017 bola doplnená Nájomná zmluva uzavretá medzi prenajímateľom firmy ELAG Slovakia, s.r.o., Heydukova 12, Bratislava a nájomcom JUDr. Imrichom Horváthom, Strmý vršok 79, Bratislava, na 4 parkovacie miesta Z58, Z59, Z60 a Z61 na 1.PP nehnuteľnosti prenajímateľa, na Heydukovej ul. 12-14. Nájomná zmluva je na 10 rokov.

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 a z vlastných výpočtov.

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. **8448/4** 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 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 bude pri dotváraní bloku prioritne rešpektovaná jej historická podlažnosť a výška.

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. | Čís. Funk. | Názov urbanistickej funkcie | Priestorové usporiadanie | IZP max. | KZ min. |
|----------|------------|------------|---|--------------------------------|-------------|-------------|
| <i>H</i> | <i>2,1</i> | <i>501</i> | <i>Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti</i> | <i>zástavba mestského typu</i> | <i>0,42</i> | <i>0,25</i> |

- **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 funkč. využitia a polohe rozvoj. územia v rámci mesta.

Predložená zmena dokončenej stavby je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Množstvo podlažných plôch nadzemnej časti zástavby nebude po realizácii nadstavby dosahovať ani 50 %. V rámci preukázania podielu bývania pri posudzovaní predloženého objektu Kolárska 14 a už vydaného záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k objektu Heydukova 1 bol tento podiel stanovený na cca 43 – 47 % (v tejto časti centra mesta nie je možné stanoviť presný pomer funkcií, nakoľko často prichádza k ich vzájomnému prelínaniu).

Index zastavaných plôch (min. nárast) a koeficient zelene (min. pokles) sa menia o zanedbateľnú hodnotu (cca 6,5 m² - výťah vo vnútrobloku a zateplenie). Nárast indexu podlažných plôch s bytovou funkciou (338 m²) je v rámci celej funkčnej plochy zanedbateľný a nemá vplyv na celkovú koncepciu rozvoja predmetnej zóny ako z hľadiska funkčného, tak aj hmotovo – priestorového (IPP vo funkčnej ploche vzrastá z 1,96 na 1,98).

Nadstavba objektu v úrovni 5. NP a 6. NP v zásade nemení architektonický výraz predmetného objektu, max. výška atiky nad 6. NP +19,49 m od úrovne ±0,00 dosahuje výškovú úroveň nárožného objektu Heydukova 1, ku ktorému bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko. K predloženému zámeru zmeny dokončenej stavby je doložené súhlasné záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave zo dňa 19.05.2017 (+ opečiatkované výkresy pôdorys 6. NP, pohľady, perspektíva), v ktorom je schválený zámer nadstavby predmetného

objektu pri dodržaní ním stanovených podmienok. V odôvodnení predmetného záväzného stanoviska je konštatované, že predložená projektová dokumentácia (Ing. arch. Pavol Hanzalík, 03/2017) je v súlade so schváleným zámerom na nadstavbu objektov Heydukova 1, Jedlíkova 4 a Kolárska 14 podľa rozhodnutia KPÚ v Bratislave z roku 2014.

Vzhl'adom na uvedený rozsah stavebných úprav zmeny dokončenej stavby, charakter zástavby v danej lokalite, stanovisko hlavného mesta č. MAGS ORM 51380/14-288790 zo dňa 12.08.2014 a rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2017/12615-3/38097/MAL zo dňa 19.05.2017, považujeme, riešenie zmeny dokončenej stavby za prípustné.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

| | |
|------------------------------|--|
| so zmenou dokončenej stavby: | Nadstavba bytového domu, Kolárska 14, parc. č. 8448/4, Bratislava |
| na parcelách číslo: | 8448/4 |
| v katastrálnom území: | Staré Mesto |
| miesto stavby: | Kolárska 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:

- Zmenu dokončenej stavby považujeme za konečnú.
- Striktne dodržať svetloteknické pomery v území - voči novovzniknutým priestorom Nemocnice s poliklinikou, Hospitálska rehoľa sv. Jána z Boha – Milosrdní bratia (nadstavba), Námestie SNP 8 - 11, Bratislava na náprotivnej strane Kolárskej ulice.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu žiadame riešiť formou dlhodobého nájmu parkovacích miest (min. desať rokov), v rozsahu minimálne jedno parkovacie miesto na byt t.j. spolu minimálne 3 parkovacie miesta (prioritne v garáži) v dostupnej vzdialenosti do 300 m (predložená Nájomná zmluva medzi prenajímateľom firmy ELAG Slovakia, s.r.o., Heydukova 12, Bratislava a nájomcom JUDr. Imrichom Horváthom, Strmý vršok 79, Bratislava, v garáži prenajímateľa, na Heydukovej ul. 12-14, je na 4 parkovacie miesta Z58, Z59, Z60 a Z61, na 1. PP. Doba nájmu 10 rokov).
- V DSP žiadame predložiť v súlade s platnými právnymi predpismi, platnú nájomnú zmluvu resp. zmluvu o budúcej zmluve k dlhodobému prenájmu (min. 10 rokov), v rozsahu: min. jedno parkovacie miesto na byt.
- Podmienkou kolaudácie je platná nájomná zmluva v súlade s platnými právnymi predpismi minimálne na 3 parkovacie miesta (prioritne v garáži) k dlhodobému prenájmu (min. 10 rokov), s uvedením konkrétnej garáže v dostupnej vzdialenosti. Nájomný vzťah bude z investora prevedený na budúceho vlastníka bytu.

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

- Plochú strechu na objekte riešiť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie ako vegetačnú strechu – nepochôdznu, extenzívnu (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm)

Upozornenie:

Vo výkrese Pôdorys 6. NP je miestnosť č. 606 zrejme nesprávne pomenovaná ako kúpeľňa; jedná sa pravdepodobne o izbu.

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

1 x potvrdené - Situácia, M 1:200; Pôdorys 6. NP (s pečiatkou KPÚ), M 1:50; Rez A (čiastočný), M 1:50; Perspektívy (čiastočné s pečiatkou KPÚ)

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Situácia, M 1:200; Pôdorys 6. NP (s pečiatkou KPÚ), M 1:50; Rez A (čiastočný), M 1:50; Perspektívy (čiastočné s pečiatkou KPÚ)

Magistrát ODI, archív