



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
01.02.2018                      MAGS OUIIC 37683/18-25772                      Ing. arch. Simonidesová /514                      20.03.2018

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Winters, s.r.o., Mariánska ul. č. 7, 811 08 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Rekonštrukcia a nadstavba polyfunkčného objektu, Mariánska ul. č. 7, parc. č. 8271/1, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>01.02.2018, doplnená 12.02.2018 12.03.2018 doplnené stanovisko KPÚ</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Pavol Bôrik autorizovaný architekt 1118AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>01/2018</b>

**Predložená dokumentácia rieši** zmenu dokončenej stavby – rekonštrukciu a nadstavbu jestvujúceho polyfunkčného objektu nachádzajúceho sa v radovej zástavbe na Mariánskej ulici v Bratislave.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO-01 Polyfunkčná budova – Rekonštrukcia a nadstavba objektu, SO-02 Oplotenie, Spevnené plochy, Terénne a sadové úpravy.

SO-01 Polyfunkčná budova – Rekonštrukcia a nadstavba objektu - stavebnými úpravami dôjde k čiastočnému zásahu do existujúceho objektu, ktorý má v súčasnosti jedno podzemné podlažie, štyri nadzemné podlažia a nevyužitú podkrovie. Odstránená bude sedlová strecha a nahradená bude novou sedlovou zateplenou strechou nadväzujúcou na nepochôdznu plochú strechu navrhovanej dostavby výťahovej šachty realizovanej v dvorovej časti. V tomto priestore vzniknú dve nové bytové jednotky. Suterén bude zrekonštruovaný (príde tu k zrušeniu dvoch pôvodných bytov), prevádzky kaviarne a reštaurácie na 1. PP a 1. NP budú vzájomne prepojené schodmi. Príde aj k odstráneniu menších objektov a lások v dvorovej časti prilahlých k obvodovému múru jestvujúceho objektu vrátane skladu, k výmene existujúcej spevnenej plochy na dvore a k rozobratíu terasy zo zámkovej dlažby. Celý priestor dvora bude skultivovaný, po skončení výstavby bude pri vstupe na dvor osadená nová brána. Na ploche odstránených objektov a spevnených plôch je navrhnutá vonkajšia letná terasa s výmerou 24 m<sup>2</sup>.

V priestore existujúceho schodiska bude v dvorovej časti pristavaný výťah (cca 2,0 x 2,1 m<sup>2</sup>), napojený na existujúce medzipodesty. Po stavebných úpravách bude mať objekt jedno podzemné podlažie, štyri nadzemné podlažia a obytné podkrovia. Funkčná náplň objektu: 1. PP a 1. NP budú určené výhradne pre komerčné účely: predajňa, kaviareň, reštaurácia s terasou a so zázemím. Na 2. NP je navrhnutý administratívny priestor (cca 5 kancelárií). Na tomto podlaží príde k určitým dispozičným úpravám v súvislosti so zmenou funkčného využitia pôvodných bytových na kancelárske priestory. Byty na 3. NP a 4. NP zostanú zachované - na 3. NP dva pôvodné samostatné byty (1 x do 60 m<sup>2</sup>, 1 x do 90 m<sup>2</sup>, z toho jeden čiastočne zrekonštruovaný), na 4. NP jeden zrekonštruovaný veľkoplošný byt nad 90 m<sup>2</sup>. Na novovytvorenom 5. NP v úrovni podkrovia vzniknú dve nové bytové jednotky o úžitkovej ploche 1 x 59,6 m<sup>2</sup>, 1 x 56,18 m<sup>2</sup>. V dvorovej časti budú okrem novej výťahovej šachty prevedené na fasáde iba drobné zmeny v súvislosti so zmenou veľkosti a tvaru niektorých okenných otvorov a zrealizovania kontaktného zateplenia objektu.

Strecha objektu bude sedlová s rôznymi sklonmi (do ulice 42°, do dvora 11°). Výška hlavnej rímasy (cca +14,20 m) ako aj hrebeňa strechy (+19,395 m od ± 0,00 = 137,845 m n.m.) sa nemenia. Úroveň dvora pri vjazde na pozemok zo susednej parcely č. 8270/2 je cca o 1,0 m nižšie ako úroveň chodníka Mariánskej ul. pri vstupe do objektu.

SO-02 Oplotenie s bránou, Spevnené plochy, Terénne a sadové úpravy. Oplotenie s bránou pri vjazde na pozemok slúžiace ako prístup k parkovacím miestam P1 – P4 bude po realizácii stavby nahradené novým. Oplotenia v severovýchodnej a severozápadnej časti pozemku budú opravené (vymenené pletivo, príp. oprava múru). Dvorná spevnená plocha bude zo zatravnovacích tvárnic a naďalej bude slúžiť výhradne na parkovanie 4 vozidiel na teréne.

Objekt bude napojený na existujúce rozvody inžinierskych sietí, nebude potrebné pristúpiť k prekládkam jednotlivých vedení.

Na pozemku sa v súčasnosti nachádza neudržiavaná náletová zeleň a 4 vzrastlé stromy. V rámci úprav objektu a dvora budú dva z nich bez zásahu zachované a dva sú navrhnuté na výrub.

Celková plocha pozemku (parc. č. 8271/1) je 372 m<sup>2</sup>, zastavená plocha objektom vrátane novej výťahovej šachty je 188,57 m<sup>2</sup> – IZP: 0,507 (pôvodný objekt mal zastavanú plochu vrátane skladu vo dvore, ktorý sa asanuje 210,37 m<sup>2</sup> – IZP: 0,565), celková nadzemná podlažná plocha je 889,68 m<sup>2</sup> - IPP: 2,39 (celkové podlažné plochy jestvujúceho objektu sú 752,51 m<sup>2</sup> – IPP: 2,023). Pôvodná plocha zelene s rozlohou cca 6,0 m<sup>2</sup> sa nemení.

Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z1, Z2, pre funkcie: bývanie (3 x do 60 m<sup>2</sup>, 1 x do 90 m<sup>2</sup>, 1x nad 90 m<sup>2</sup>), kancelárie, kaviareň, bar, reštaurácia. Vo VSD boli použité koeficienty  $k_{mp}=0,3$ ,  $k_d=1,0$ .

Podľa VSD je potrebných spolu 12 parkovacích miest (PM), z toho pre bývanie 8 PM a pre ostatné funkcie 4 PM. 1 PM bude pre telesne postihnutých.

Navrhované riešenie statickej dopravy:

- 4 PM na teréne na vlastnom pozemku parc. č. 8271/1 - na dvore riešeného objektu s prístupom cez vjazd Mariánska 9 odbočením vľavo (ďalšie 1 PM môže byť vytvorené automobilovým parkovacím systémom bezpriehlbínového typu), 1 PM na teréne bude pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu;
- 6 PM (G1-G6) priamo oproti vjazdu Mariánska 9 v rekonštruovaných garážach so zakladačmi na parc. č. 8270/3 až 5, dokumentácia bola predmetom samostatného konania (ZST: MAGS ORM 57247/14-331441, 16.10.2014);
- 3 PM (G7-G9) vpravo za vjazdom v jestvujúcich radových garážach v príahlom dvore na parc. č. 8269/7, 8269/6, 8269/2. V budúcnosti sa počíta s rozšírením na 6 PM rekonštrukciou garáží s použitím zakladačov.

Spolu je navrhnutých 13 PM s možnosťou rozšírenia o 3 PM t.j. celkový výhľadový počet bude 16 PM.

Dopravné pripojenie je z Mariánskej ulice prostredníctvom existujúceho vjazdu (súčasne aj výjazdu) v podlúbí cez objekt Mariánska 9 (spoločný vjazd pre objekty Mariánska 7 a 9).

**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. **8271/1** 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 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.

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.
<b>J</b>	<b>2,7</b>	<b>501</b>	Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti	zástavba mestského typu	<b>0,34</b>	<b>0,25</b>
					0,30	0,30

**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,

#### **Zmena dokončenej stavby:**

##### **posúdenie plnenia regulácie k záujmovému územiu – k časti funkčnej plochy – jestvujúci stav:**

- výmera celého pozemku: 372 m<sup>2</sup>
- celkové podlažné plochy: 752,51 m<sup>2</sup>
- **index podlažných plôch: 2,023**
- zastavaná plocha objektom: 210,37 m<sup>2</sup>
- **index zastavaných plôch: z nadzemných podlaží 0,565**
- plocha zelene: 6 m<sup>2</sup>
- **koeficient zelene: 0,02**

##### **posúdenie plnenia regulácie k záujmovému územiu – k časti funkčnej plochy – navrhovaný stav:**

- výmera celého pozemku: 372 m<sup>2</sup>
- celkové podlažné plochy: 889,68 m<sup>2</sup>
- **index podlažných plôch: 2,39**
- zastavaná plocha objektom: 188,57 m<sup>2</sup>
- **index zastavaných plôch: 0,507**
- plocha zelene: 6 m<sup>2</sup>
- **koeficient zelene: 0,02**

Predložená 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 a zariadenia obchodu a služieb patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 501. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. V riešenom objekte je percentuálny podiel funkcie bývania a občianskej vybavenosti vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch: 61 % : 39 %.

Index zastavaných plôch mierne klesá z hodnoty 0,565 na 0,507 v dôsledku celkového vyčistenia a skultivovania dvorového priestoru - s ohľadom na jeho zníženie oproti súčasnému stavu, je možné považovať ho za akceptovateľný. Index podlažných plôch narastá z 2,023 na 2,39, čím rešpektuje maximálne prípustnú hodnotu tohto ukazovateľa stanovenú v ÚPN. Množstvo zelene na pozemku sa nemení. Rovnako ako aj v súčasnosti slúži tento priestor na čiastočné pokrytie nárokov statickej dopravy vyplývajúce z funkčného využitia objektu.

Dosahovaná výška rímsy do ulice a hrebeňa strechy +19,395 m sa nemení, nové podlažné plochy sú riešené v rámci dnešného nevyužitého podkrovia.

Investičný zámer je umiestnený v pamiatkovej zóne centrálnej mestskej oblasti (v zóne A). K predloženej zmene dokončenej stavby je doložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2018/5150-2/16290/MAL zo dňa 01.03.2018, v ktorom je zámer vyhodnotený ako prípustný pri dodržaní ním stanovených podmienok.

**Vzhľadom na minimálny rozsah stavebných úprav predmetného objektu, rešpektovanie stanovenej hodnoty IPP v ÚPN, celkovú revitalizáciu vnútorného priestoru a tým súvisiacu redukcii pôvodného IZP, ako aj odsúhlasenie zámeru Krajským pamiatkovým úradom v Bratislave, 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:	<b>Rekonštrukcia a nadstavba polyfunkčného objektu, Mariánska ul. č. 7, parc. č. 8271/1, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>8271/1</b>
v katastrálnom území:	<b>Bratislava - Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Mariánska ulica, Bratislava</b>

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:**

- Po dobu platnosti súčasnej územnoplánovacej dokumentácie považujeme zmenu dokončenej stavby za konečnú.
- Pri výmene spevnených plôch pod parkovacími státiami vo dvore budú použité zatrávňovacie prefabrikáty.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Statickú dopravu žiadame riešiť v súlade s predloženou DÚR (min. 4 PM na teréne na vlastnom pozemku parc. č. 8271; min. 3 PM /G7-G9/ s možnosťou rozšírenia na 6 PM na pozemkoch parc. č. 8269/7, 8269/6, 8269/2 a 6 PM /G1-G6/ na pozemkoch parc. č. 8270/3 až 5, ktoré sú predmetom samostatného konania). Žiadame neprekračovať počet 16 PM.
- Ku kolaudácii predmetného objektu požadujeme preukázať realizáciu 6 PM, ktoré sú predmetom samostatného konania stavby „Prestavba garáží vo dvore, Mariánska ul. č. 9, parc. č. 8270/3,4,5“.
- Žiadame nezužovať profil verejného chodníka osadzovaním elektromerných, resp. iných meracích zariadení.

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

- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov.

**Upozornenie:**

- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.
- V textovej časti v členení na stavebné objekty je nesprávne označený objekt SO-01 ako Polyfunkčná budova – Rekonštrukcia a dostavba objektu; správne má byť: SO-01 Polyfunkčná budova – Rekonštrukcia a nadstavba objektu;
- Na str. 7 textovej časti je uvedené, že objekt sa nenachádza v pamiatkovej zóne. Toto konštatovanie je nesprávne, nakoľko objekt je súčasťou územia zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred.
- Na str. 10 a 12 textovej správy sú minimálne rozdiely v množstve celkových nadzemných podlažných plôch uvedených pri výpočte regulatívov intenzity využitia záujmového pozemku a výpočte podielu funkcií v rámci objektu; nemá to však vplyv na výsledné hodnoty týchto ukazovateľov.

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 potvrdené - 06. Koordinačný situácia, M 1:200; 13. Pôdorys 1.PP, M 1:100; 14. Pôdorys 1.NPP, M 1:100; 18. Pôdorys V.NP, M 1:100; 19. Priečny rez, M 1:100; 20. Pohľad z ulice, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 06. Koordinačný situácia, M 1:200; 13. Pôdorys 1.PP, M 1:100; 14. Pôdorys 1.NPP, M 1:100; 18. Pôdorys V.NP, M 1:100; 19. Priečny rez, M 1:100; 20. Pohľad z ulice, M 1:100

Magistrát ODI, archív