

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
03.07.2018	MAGS OUIČ 48702/18-368357	Ing. arch. Simonidesová /514	01.08.2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	xx
investičný zámer:	Nadstavba, Obchodná ul. , parc. č. xxxxx, Bratislava
žiadosť zo dňa:	03.07.2018, 23.07.2018 doplnené rozhodnutie KPÚ
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Peter Rázga autorizovaný stavebný inžinier 4855*A1
dátum spracovania dokumentácie:	05/2018

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby – rekonštrukciu a nadstavbu jestvujúceho polyfunkčného objektu nachádzajúceho sa v radovej zástavbe na Obchodnej ulici v Bratislave z roku 1883. Na pozemku sa nachádzajú tri objekty označené ako SO-01, SO-02, SO-03. Predložené stavebné úpravy sa týkajú objektu označeného ako SO-01 v jeho dvorovej časti. V súčasnosti má riešená časť objektu jedno podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a podkrovie s pultovou strechou, v ktorom sa nachádza priestor na sušenie bielizne a drevené latkové kobky. Jestvujúce podkrovie bude odstránené, nadstavané bude jedno plnohodnotné podlažie s pultovou strechou (s dvojitým zalomením 42° a 23°). V nadstavbe budú v úrovni 3. NP vytvorené dve 3-izbové bytové jednotky, ktoré sú navrhnuté s otvorenou galériou na výšku 5,2 m. Výška rímsy sa dvíha z + 6,72 m na + 8,66 m a výška hrebeňa strechy z +11,18 m na +13,37 m (resp. +13,70 m). Novovzniknutý priestor je presvetlený dvoma radmi strešných okien. Celková nadzemná podlažná plocha vzrastá z 1 079 m² na 1 182 m².

Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 73 6110/Z1, Z2, pre funkcie: bývanie 2 bytové jednotky (BJ) s úžitkovou plochou do 90 m². Podľa VSD sú pre 2 BJ potrebné 4 parkovacie miesta (PM). Návrh riešenia statickej dopravy je formou nájmu v počte 4 PM v podzemných garážach napr. Tatracentra (*nájomná zmluva nie je predložená*).

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. **xxxxx** 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.

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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	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,

Zmena dokončenej stavby:

posúdenie plnenia regulácie k záujmovému územiu – k časti funkčnej plochy (pozemok parc. č. xxxxx s rozlohou 752 m² pri započítaní všetkých objektov na pozemku: SO 01, SO 02 a SO 03 – jestvujúci stav:

- výmera celého pozemku: 752 m²
- celkové podlažné plochy: 1 079 m²
- **index podlažných plôch: 1,43**
- zastavaná plocha objektami: 461 m²
- **index zastavaných plôch: 0,613**
- plocha zelene: 57 m²
- **koeficient zelene: 0,076**

posúdenie plnenia regulácie - navrhovaný stav:

- celkové podlažné plochy: 1 182 m²
- **index podlažných plôch: 1,57**
- zastavaná plocha objektom: 461 m²
- **index zastavaných plôch: 0,613**
- plocha zelene: 57 m²
- **koeficient zelene: 0,076**

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. Na riešenom pozemku bude po zrealizovaní dvoch bytových jednotiek percentuálny podiel funkcie bývania a občianskej vybavenosti vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch cca: 62% : 38%.

Index zastavaných plôch a koeficient zelene sa nemenia. Index podlažných plôch narastá z hodnoty 1,43 na 1,57, čím rešpektuje maximálne prípustnú hodnotu tohto ukazovateľa stanovenú v ÚPN. Nové podlažné plochy sú čiastočne riešené v rámci dnešného podkrovia.

Výška rímsy riešeného objektu SO 01 sa dvíha z + 6,72 m na + 8,66 m a výška hrebeňa strechy z +11,18 m na +13,37 m (resp. +13,70 m). Táto časť nadstavby v dvorovej časti objektu nie je z pohľadu chodca vnímateľná.

Zámer zmeny dokončenej stavby je riešený v pamiatkovej zóne centrálnej mestskej oblasti (v zóne A). K predloženej zmene dokončenej stavby je doložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2018/14858-2/57128/MAL zo dňa 18.07.2018, v ktorom je zámer vyhodnotený ako prípustný. Objekt je vyhodnotený ako objekt s pamiatkovými hodnotami, predmetné úpravy však nie sú v rozpore so Zásadami PZ BA – CMO.

Vzhľadom na minimálny rozsah stavebných úprav predmetného objektu, rešpektovanie stanovenej hodnoty IPP v ÚPN, 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:	Nadstavba, Obchodná ul. parc. č. xxxxxx, Bratislava
na parcelách číslo:	parc. č. xxxx
v katastrálnom území:	Bratislava - Staré Mesto
miesto stavby:	Obchodná 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:

- Celkový architektonický výraz, materiálové a farebné riešenie ukončenia objektu v úrovni strešnej krajiny budú plne rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Vzhľadom na skutočnosť, že novonavrhované bytové jednotky sa nachádzajú s dopravným prístupom cez pešiu zónu, nepožadujeme riešenie statickej dopravy na pozemku parc. č. xxxxx.
- Statickú dopravu žiadame:
 - riešiť v rozsahu min. 1 parkovacie miesto (PM) na byt formou dlhodobého nájmu (min. na dobu 10 rokov), resp. kúpou PM;
 - v dostupnej vzdialenosti do 300 m.
- Podmienkou kolaudácie je platná kúpna zmluva/-y resp. nájomná zmluva na dlhodobý prenájom na dobu neurčitú, resp. min. na dobu 10 rokov v súlade s platnými právnymi predpismi v rozsahu minimálne 1 PM.

Upozornenie:

- V projektovej dokumentácii je index podlažných plôch aj dosahovaný podiel funkcií v rámci riešeného pozemku počítaný z celkových podlažných plôch (vrátane podzemného podlažia). V predmetnom stanovisku sú predmetné ukazovatele počítané v zmysle ÚPN, t. j. iba z celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby.

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 1:250; Pôdorys 3.NP/Strecha, M 1:100; Rez A-A',B-B',C-C',D-D', M 1:100 (s pečiatkou a podpisom z KPÚ); Dvorný pohľad, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené Situácia, M 1:250; Pôdorys 3.NP/Strecha, M 1:100; Rez A-A',B-B',C-C',D-D', M 1:100, (s pečiatkou a podpisom z KPÚ); Dvorný pohľad, M 1:100

Magistrát ODI, archív