



PETRING, s.r.o,  
Nám. Hraničiarov 6/B  
851 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
12.10.2018                      MAGS OUIK 55011/18-442661                      Ing. arch. Simonidesová /514                      17.01.2019

Vec:

**Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>PIRAMEX, spol. s.r.o., Na Barine 22, 841 03 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Bytový dom - Jelenia 13 – rekonštrukcia a nadstavba bytového domu, pozemok parc. č. xxxxxx, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>12.10.2018, doplnenie priamo na ODI 27.11.2018</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. Peter Dodok autorizovaný architekt 1932AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05/2017</b>

K žiadosti o posúdenie investičného zámeru: „Bytový dom, Jelenia ulica, pozemok parc. č. 7263/1, Bratislava“, bolo dňa 29.09.2017 vydané stanovisko hlavného mesta č. MAGS OUIK 48762/17-349599 (zjednodušená dokumentácia pre územné rozhodnutie, vypracovaná autorizovaným architektom Ing. arch. Petrom Dodokom, dátum spracovania: 05/2017, žiadateľ: Ing. arch. Peter Dodok, Nám. Sv. Rozálie 10, 900 28 Ivanka pri Dunaji).

V závere predmetného stanoviska hlavné mesto uviedlo, že z hľadiska nárastu podlažnosti objektu a tým zvýšeného nárastu IPP vo vzťahu k záujmovému pozemku, predstavuje, navrhovaná zmena dokončenej stavby, maximálne prípustnú intenzifikáciu pozemku nachádzajúceho sa v stabilizovanom území. Uplatnená bola požiadavka o riešení dvorovej časti objektu so šikmou strechou, resp. s rešpektovaním zastrešenia okolitých objektov V rámci vybavovania žiadosti o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy bolo pre ďalší priebeh posudzovania predloženého zámeru požadované, k celkovému navrhnutému architektonickému riešeniu, doložiť stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave, resp. výsledný návrh upraviť podľa ich požiadaviek (rez objektom, uličný a dvorový pohľad opatriť pečiatkou KPÚ v Bratislave).

Predložené riešenie zabezpečenia normatívnych nárokov statickej dopravy v rámci žiadosti o vydanie stanoviska hlavného mesta k investičnému zámeru považovalo oddelenie dopravného inžinierstva za nepostačujúce. Z uvedeného dôvodu žiadalo zväziť rozsah zámeru zmeny dokončenej stavby, resp. riešiť nároky statickej dopravy systémovo a objektívne.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložená zmena dokončenej stavby je dopracovaná do stupňa dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktorá rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré hlavné mesto zadefinovalo v stanovisku zo dňa 29.9.2017. Z hľadiska hmotovo priestorového (dosahovaných regulatívov intenzity využitia záujmového pozemku) aj funkčného je totožná s už posudzovaným zámerom. Z hľadiska dodržania princípov ukončenia objektov v rovine strešnej krajiny je doplnená fotodokumentácia a analýza susedného objektu Jelenia 15 na pozemku parc. č. xxxx s jeho výškovým zameraním v dvorovej časti, z ktorých je zrejmé, že riešený objekt dodržiava výšku rímsy, hrebeňa a sklon strechy tohto objektu. Navrhovaný tvar strechy je teda zhodný s proporciami strechy susedného objektu.

**Predložená dokumentácia rieši** zmenu dokončenej stavby – nadstavbu jestvujúceho bytového domu (zo 40-tych rokov 20. storočia) v radovej zástavbe na Jelenej ulici v Bratislave. Objekt má v súčasnosti jedno čiastočné podzemné podlažie (vnímateľné nad okolitým terénom), tri nadzemné podlažia a podkrovie so sedlovou strechou. V celom objekte je 10 bytových jednotiek, vrátane bytu správcu a skladových priestorov. Na povale je sklad a sušiareň bielizne. K domu prislúcha 139 m<sup>2</sup> záhrady v dvorovej časti. Vzhľadom na havarijný stav fasády a strechy, pristúpil investor k zámeru rekonštrukcie objektu.

Jestvujúca strecha bude asanovaná, nadstavané budú dve podlažia, pričom 4. NP bude plnohodnotné podlažie a 5. NP bude riešené so zošikmením pod rôznymi sklonmi (do ulice 26°, do dvora 6°). Smerom do Jelenej ulice objekt dodržiava výšku rímsy a hrebeňa strechy susedného objektu. Maximálna výška hrebeňa strechy je +16,31 m od úrovne ± 0,00, celková výška od úrovne chodníka: 17,95 m (nárast oproti jestvujúcemu stavu: +1,848 m). Smerom do ulice je dodržaná výška korunnej rímsy vo výške +14,435 m, smerom do dvora je výška rímsy v úrovni susedného objektu +17,25 m od úrovne terénu. V úrovni 5. NP sú do ulice osadené štyri menšie vikiere v okenných osiach uličnej fasády (na základe požiadavky KPÚ). V nadstavbe je navrhnutých 5 bytov (3 byty v úrovni 4. NP, 2 byty v úrovni 5. NP). V dvorovej časti bude pristavaný výťah (vonkajšie rozmery 1,71 m x 1,32 m), prístupný z medzipodesty schodiska. Na dvorovej fasáde budú osadené zavesené balkóny aj na jestvujúcich podlažiacich (rozmerov 4,00 m x 1,32 m). V objekte pribudne 206,50 m<sup>2</sup> nových podlažných plôch.

Plocha pozemku je 325 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 194 m<sup>2</sup> (vrátane zateplenia a prístavby výťahu v dvorovej časti, jestvujúci stav: 186 m<sup>2</sup>), plocha zelene je 131 m<sup>2</sup> (pôvodný stav: 139 m<sup>2</sup>), nadzemné podlažné plochy sú 764,50 m<sup>2</sup> (pôvodný stav: 558 m<sup>2</sup>).

Statická doprava: Výpočet statickej dopravy (VSD) je pre 5 novovytvorených bytových jednotiek (BJ; z toho sú: 3 BJ do 60 m<sup>2</sup> a 2 BJ do 90 m<sup>2</sup>). Podľa VSD je potrebných 7 parkovacích miest (PM).

Návrh riešenia statickej dopravy: Objekt bytového domu je bez dopravného pripojenia, bez možnosti vjazdu, preto nie je možné riešiť statickú dopravu na jeho pozemku. V predloženej dokumentácii je návrh riešenia statickej dopravy pre 5 nových bytových jednotiek v počte spolu 8 PM formou dlhodobého nájmu v dostupnej vzdialenosti cca 300 m až cca 370 m. Všetky nájomné zmluvy boli uzatvorené s nájomcom Piramex, spol. s r.o., Na barine 22, Bratislava. Statická doprava je riešená formou dlhodobého nájmu (10 rokov) v počte 5 PM v dostupnej vzdialenosti (cca 370 m) na Beskydskej 17 (poz. parc. č. xxxx). Predložené boli tri nájomné zmluvy s prenajímateľmi: PhDr. Alexandrou Smatanovou, Beskydská 17, BA (podiel prenajímateľa na nebytovom priestore 1/38 t.j. 1 PM); Karolom Klobušickým Beskydská 17, BA (podiel prenajímateľa na nebytovom priestore 2/38 t.j. 2 PM) a Andrejom Lukáčom, Beskydská 17, BA (podiel prenajímateľa na nebytovom priestore 2/38 t.j. 2 PM).

Na dobu neurčitú bola uzatvorená zmluva na 3 PM v administratívnej budove na Žilinskej ulici č. 7-9 v dostupnej vzdialenosti cca 300 m (poz. parc. č. xxxxxxxxxx) s prenajímateľom Wüstenrot Reality s.r.o., Karadžičova 17, BA, ktorý je výlučným vlastníkom nehnuteľností: pozemkov a stavby.

**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.

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 účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné 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 B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné:

- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta.

Zmena dokončenej stavby je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Bytové domy patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch v rámci funkčného využitia plôch: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501. V rámci daného funkčného využitia je bývanie prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Prípustný nárast bytovej funkcie (v rámci riešeného objektu 206,50 m<sup>2</sup>) bol odsúhlasený v stanovisku hlavného mesta zo dňa 29.09.2017, kde bolo konštatované: „V dokumentácii je vyhodnotený súčasný pomer funkcie OV a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch, ktorý je v rámci riešenej funkčnej plochy 39,62 % : 60,38 % (OV : bývanie). Nárast bytovej podlažnej plochy v rámci riešeného objektu má minimálny vplyv na zmenu pomeru týchto funkcií vo funkčnej ploche.“

V stanovisku zo dňa 29.09.2017 hlavné mesto odsúhlasilo dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku, ktoré predstavujú primeranú intenzifikáciu pozemku nachádzajúceho sa v stabilizovanom území centra mesta s funkčným využitím 501. Nakoľko sa výsledné hodnoty týchto regulatívov oproti pôvodnému zámeru nemenia, z hľadiska intenzifikácie záujmového pozemku je vyhodnotenie prevzaté z predmetného stanoviska:

**„Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 2,352, IZP: 0,596, KZ: 0,403. Oproti jestvujúcemu stavu (IPP: 1,716, IZP: 0,566, KZ: 0,427) narastá index podlažných plôch, index zastavaných plôch a koeficient zelene sa menia minimálne (iba vplyvom prístavby výťahu v dvorovej časti).**

*Priemerná vypočítaná hodnota regulatívu IPP vo vzťahu k celej funkčnej ploche je IPP: 1,32. V riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Nižšia intenzifikácia záujmových pozemkov je zo strany Dobšinského a Palárikovej ulice. Na Jelenej ulici a nároží Jelenej a Palárikovej ulice sú objekty, ktoré už prešli postupnou transformáciou na zástavbu mestského typu a objekty tu dosahujú hodnoty IPP: 2,06 – 3,22. S ohľadom na túto skutočnosť, je možné považovať navrhovanú hodnotu IPP: 2,35 za prípustnú.“*

Návrh zmeny dokončenej stavby nevnáša hmotový ani výrazový kontrast v rámci uličného pohľadu a dopĺňa existujúcu líniu zástavby Jelenej ulice. Jedná sa o posledný objekt v uličnej zástavbe, ktorý doposiaľ neprešiel rekonštrukciou.

Objekt rešpektuje v uličnom pohľade založenú blokovú mestskú štruktúru aj výškovú hladinu okolitej zástavby. Výška navrhovanej rímsy, sklon strechy a výška hrebeňa strechy +16,31 m od úrovne ± 0,00 korešpondujú s výškami susedného objektu na Jelenej 15.

K predloženej zmene dokončenej stavby je vydané záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2017/8995-6/65293/AUG zo dňa 24.08.2017, v ktorom je zámer vyhodnotený ako prípustný pri dodržaní stanovených podmienok (časť projektovej dokumentácie – výkresy č. 10 Rez B-B, č. 11 Pohľady a č. 13 Pohľad dvorový sú opatrené pečiatkou KPÚ a podpisom zodpovedného pracovníka s dátumom 15.01.2018)

**Predložená zmena dokončenej stavby je v súlade 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>Bytový dom - Jelenia 13 – rekonštrukcia a nadstavba bytového domu, pozemok parc. č. xxxx, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>xxxxx</b>
v katastrál. území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Jelenia 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:**

- Celkový architektonický výraz, materiálové a farebné riešenie objektu v úrovni strešnej krajiny (počet, tvar, veľkosť a poloha strešných vikierov) ako aj celkové riešenie fasády budú plne rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave.
- Výšky korunných ríms a hrebeňa strechy budú aj v ďalšom stupni projektovej dokumentácie striktne rešpektovať max. úrovne týchto výšok pri susednom objekte na Jelenej 15.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Statickú dopravu pre navrhované bytové jednotky žiadame riešiť v celkovom počte 8 PM, z toho:
  - dlhodobým nájmom (min. 10 rokov), v počte 5 parkovacích miest (PM) v dostupnej vzdialenosti (cca 370 m) v hromadnej garáži bytového domu na Beskydskej ulici 17, na pozemku parc. č. xxxxx v k.ú. Staré Mesto, na základe nájomných zmlúv s prenajímateľmi: PhDr. Alexandrou Smatanovou, Beskydská 17, Bratislava (podiel prenajímateľa na nebytovom priestore 1/38 t.j. 1 PM); Karolom Klobušickým Beskydská 17, BA (podiel prenajímateľa na nebytovom priestore 2/38 t.j. 2 PM) a Andrejom Lukáčom, Beskydská 17, BA (podiel prenajímateľa na nebytovom priestore 2/38 t.j. 2 PM),
  - nájmom na dobu neurčitú, v počte 3 PM v dostupnej vzdialenosti cca 300 m (pozemok parc. č. xxxxxxx) v hromadnej garáži administratívnej budove na Žilinskej ulici č. 7- 9, na základe nájomnej zmluvy s prenajímateľom Wüstenrot Reality s.r.o., Karadžičova 17, Bratislava, ktorý je výlučným vlastníkom nehnuteľností: pozemkov a stavby.
- Komunikácie v území predmetného objektu Jelenia ulica, Dobšinského, Palárikova ulica atď. v správe Mestskej časti Bratislava – Staré Mesto, boli zaradené v rámci parkovacej politiky Mestskej časti do parkovacej zóny č. 7 a na uliciach sú vyznačené parkovacie miesta, z ktorých je 70 % pre rezidentov.  
Preto vytvorenie 5 nových bytových jednotiek podmieňujeme súhlasným stanoviskom MČ Bratislava – Staré Mesto s riešením statickej dopravy pre päť nových bytových jednotiek: formou dlhodobého nájmu vo vyššie uvedených objektoch alebo v rámci parkovacej politiky Mestskej časti Staré Mesto ako rezidenčné parkovanie.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu je potrebné statickú dopravu prehodnotiť

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

- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.
- Uplatniť vo vnútrobloku v čo možno najväčšej miere rôzne prvky zelene, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov.

**Upozornenie:**

- V dokumentácii sú v rámci textovej a grafickej časti zanedbateľné odchýlky v číselných údajoch, čo však nemá vplyv na posúdenie súladu vo vzťahu k ÚPN (*k týmto nezrovnalostiam zrejme došlo pri dodatočnom zameraní objektu, pričom nové údaje neboli následne prenesené do všetkých častí projektovej dokumentácie*).

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 1x potvrdené: 1. Situácia, M 1:200; 6. Pôdorys 2. NP, M 1:100; 9. Rez A-A, M 1:100;  
11. Pohľady, M 1:150; 12. Pohľad uličný, M 1:250

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha –  
1x potvrdené: 1. Situácia, M 1:200; 6. Pôdorys 2. NP, M 1:100; 9. Rez A-A, M 1:100;  
11. Pohľady, M 1:150; 12. Pohľad uličný, M 1:250

Magistrát ODI, archív