

**HFD, s.r.o. – Ing. arch. Miloš Hartl
Karadžičova 55
811 07 Bratislava**Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
20.05.2020 MAGS OUIK 50422/20-287317 Ing. arch. Simonidesová /514 14.07.2020**Vec****Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	MONTI SERVICES, s.r.o., Pestovateľská 2, 821 04 Bratislava
investičný zámer:	Rekonštrukcia a prístavba 8. NP – Nám. SNP 15, Kolárska 1, 8.NP – priestor č. 934, 935, parc. č. xxx, k. ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	20.05.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné konanie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Miloš Hartl autorizovaný architekt 1362AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2018, 05/2020

Predmetom projektovej dokumentácie je zmena dokončenej stavby – stavebné úpravy 8. NP jestvujúceho polyfunkčného objektu na Námestí SNP 15 pozostávajúce z jeho prístavby o 24 m² vo vnútornej (dvorovej) časti objektu a nadstavby o 0,50 m. Jestvujúci objekt sa nachádza na nároží ulíc Námestie SNP, Špitálska, Kolárska. Jedná sa o národná kultúrnu pamiatku (NKP) zapísanú v Ústrednom zozname pamiatkového fondu pod č. 753/3 a spolu s dvoma susednými objektami tvoria NKP s unifikovaným názvom: DOMY POLYFUNKČNÉ – SÚBOR. Objekt má v súčasnosti 1 podzemné podlažie, 7 nadzemných podlaží a redukované 8. NP, ktoré je zo všetkých troch uličných línii uskočené. Zastrešený je plochou strechou s výškou atiky +27,55 m, resp. v časti +27,75 m. Celý objekt, vrátane 8. NP, je v súčasnosti využívaný ako administratívna budova. Priestory na 8. NP so svetlou výškou 2,35 m nespĺňajú normové a hygienické parametre pre ich zmysluplné využitie. Príľahlá pochôdzna strecha (terasa) slúži len ako miesto na uchytenie veľkých oceľových konštrukcii reklamných zariadení. Strešná krytina je v zlom technickom stave.

Investor plánuje pri celkovej rekonštrukcii strechy prebudovať dva jestvujúce kancelárske priestory na 8. NP na dve 3-izbové bytové jednotky s príľahlými terasami. Vo vnútornej časti dispozície, v kontakte s objektom Námestie SNP 14 sa pre tento účel pristaví 24 m² podlažnej plochy a jestvujúca svetlá výška priestorov sa nadstavbou zvýši na 2,85 m. Novovytvorené byty (byt A s výmerou 79,24 m² a terasou 41,12 m² a byt B s výmerou 114,74 m² a terasou 155,34 m²) sú prístupné z pôvodných komunikačných jadier: byt A z Kolárskej ulice a byt B z Nám. SNP. Nová výška atiky objektu nad 8. NP je +28,05 m, resp. v časti +28,25 m.

So zámerom prestavby strešného podlažia je nevyhnutné odstrániť nosné konštrukcie reklamných zariadení na streche. Ďalšími stavebnými úpravami sú výmena strešných vrstiev na 7. NP a 8. NP a výmena a modernizácie oboch výťahov. Pôvodné zábradlie terasy so sklenenou výplňou sa zachováva bezo zmien. Nový návrh rešpektuje pôvodný rytmus okenných otvorov, navrhnutá je zmena z klasických okien s parapetom na francúzske okná až po pochôdzku časť terasy bez parapetov.

Nadstavba a prístavba sa nedotkne existujúcich inžinierskych sietí napojenia objektu ani zvýšenia ich kapacít.

Vyhodnotenie nárokov statickej dopravy: Pozemok a existujúca stavba nemá možnosť riešiť statickú dopravu na vlastnom pozemku. V zmysle súčasných trendov parkovacej politiky v centrálnych častiach metropol ako aj moderného videnia riešenia mobility obyvateľov centra mesta, zabezpečiť alebo požadovať vytvorenie nových parkovacích možností v tejto lokalite, nie je možné a ani žiaduce. Projektová dokumentácia uvádza, že navrhovaná rekonštrukcia a prístavba z hľadiska minimálneho nárastu podlažnej plochy o 24 m² na 8. NP nemá žiaden dopad na nároky statickej dopravy a preto riešenie nenavrhuje. Chýba výpočet statickej dopravy.

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 a ods. 4, § 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. xxxx stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **územia občianskej vybavenosti**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201.

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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 zložitnosť, 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.

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 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 prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. V súčasnosti nie je v rámci objektu umiestnená bytová funkcia. Autor pôvodného objektu Ing. arch. Belluš navrhol objekt s celkovou nadzemnou podlažnou plochou 4 783 m² ako polyfunkčnú budovu s funkciami: 1. NP obchody, 2. NP - 4. NP kancelárie, 5. NP – 7. NP byty (spolu 12 bytov), 8. NP pracovňa/sušiareň – podiel funkcie občianskej vybavenosti a bývania = 57% (2 726 m²) : 43% (2 057 m²). Po navrhovanej zmene funkčného využitia 8. NP a náraste podlažnej plochy o 24 m² na 4 807 m² dosiahne v rámci objektu podiel funkcie občianskej vybavenosti a bývania = 95% (4 545 m²) : 5% (262 m²).

Z hľadiska dosahovaných regulatívov intenzity využitia pozemku sa hodnoty indexu zastavaných plôch (IZP) a koeficientu zelene (KZ) nemenia. Minimálne narastá index podlažných plôch (IPP) z pôvodnej hodnoty 6,15 na 6,18. Celkový nárast nadzemnej podlažnej plochy o 24 m² považujeme vo vzťahu k záujmovému pozemku aj k celej funkčnej ploche, s ohľadom na zastavanosť a vysokú intenzifikáciu susedných pozemkov, za prípustný.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu námestia, resp. mestského bloku ani jestvujúcej urbanistickej štruktúry. Návrh nepotláča architektonické vyznenie pôvodného objektu. Prístavba a nadstavba 8. NP sú v takej polohe, kedy nie sú z pohľadu chodca vnímateľné. Nová výška atiky strechy 8. NP +28,05 m, resp. v časti +28,25 m nepresahuje výšky atík susedných objektov, ktoré spolu tvoria súbor polyfunkčných domov (NKP).

K zmene dokončenej stavby je doložené vyjadrenie Pamiatkového úradu Slovenskej republiky č. PUSR-2019/23932-11/102833/69/KUB zo dňa 14.01.2020, v ktorom je zámer obnovy NKP z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom vyhodnotený ako prípustný pri dodržaní definovaných podmienok.

Vzhľadom na uvedený rozsah stavebných úprav a rešpektovanie požiadaviek Pamiatkového úradu Slovenskej republiky obsiahnutých v ich vyjadrení zo dňa 14.01.2020, 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:	Rekonštrukcia a prístavba 8. NP – Nám. SNP 15, Kolárska 1, 8.NP – priestor č. 934, 935, parc. č. xxxx, k. ú. Staré Mesto, Bratislava
na parcelách číslo:	xxxxx
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Nám. SNP, Špitálska, Kolárska, 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:

- Výsledné materiálové a farebné riešenie objektu, ako aj celkový architektonický výraz 8. NP budú plne rešpektovať všetky pripomienky a požiadavky Pamiatkového úradu Slovenskej republiky.
- Zmenu dokončenej stavby v predloženom rozsahu (nárast podlažnej plochy o 24 m² a nadstavbu objektu o 0,50 m) považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku za max. prípustnú v stabilizovanom území, najmä z ohľadom na rešpektovanie zásad pamiatkovej ochrany NKP.
- Objem a výška objektu nesmú vzrásť umiestnením pergol a prekrytí terás prislúchajúcich k bytom ani umiestnením reklamných zariadení na streche 8. NP.
- Akákoľvek ďalšia zmena funkčného využitia objektu môže byť povolená iba na základe podrobne spracovanej funkčnej analýzy celej dotknutej funkčnej plochy.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

konštatujeme:

- V predloženej projektovej dokumentácii chýba výpočet statickej dopravy pre navrhovanú zmenu funkčného využitia objektu, t. j. pre 2 bytové jednotky (BJ): 1 BJ s výmerou do 60 m² a 1 BJ s výmerou nad 90 m². Podľa STN 736110 sú pre 2 BJ s uvedenou výmerou potrebné 4 odstavné stojiská (OS).

na základe územnoplánovacích podkladov uvádzame:

- Podľa Územného plánu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov sú Námestie SNP a Špitálska ulica funkčnej triedy C1. Špitálskou ulicou je vedená hlavná cyklistická trasa.
- Námestie SNP a Špitálska ulica sú zaradené do siete miestnych komunikácií II. triedy. Kolárska ulica je zaradená do siete miestnych komunikácií III. triedy.
- Uznesením č. 1743/2014 zo dňa 25.09.2014 bol schválený materiál “Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy“ podľa ktorého územím prechádza cyklistická trasa – Ružinovská radiála R 16 (Nám. SNP - Kamenné nám. - Špitálska...), okruh O1 (Rybné námestie - Židovská – Kapucínska - Nám. SNP - ...)

súhlasíme s podmienkami:

- V prípade potreby parkovania je vlastník povinný zabezpečiť si parkovacie miesto/miesta nájomom/resp. kúpou v dostupnej vzdialenosti v potrebnom počte.
- Rešpektovať pravidlá pre dlhodobé a krátkodobé parkovanie „parkovacej politiky“ Mestskej časti Bratislava – Staré Mesto.
- Ku kolaudácii investor preukáže riešenie statickej dopravy formou kúpy, resp. dlhodobého prenájmu v dostupnej vzdialenosti v rozsahu 1 parkovacie miesto na 1 bytovú jednotku.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Ďalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto SR 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: 1 x potvrdené – A02 Situácia, M 1:500 (05/2018); A10 Pôdorys 8.NP, navrhovaný stav, M 1:100 (05/2018); A12 Pohľad JZ, M 1:200 (05/2020); A15 Rezopohľad, navrhovaný stav, M 1:200 (05/2020)

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1 x potvrdené – 1 x potvrdené – A02 Situácia, M 1:500 (05/2018); A10 Pôdorys 8.NP, navrhovaný stav, M 1:100 (05/2018); A12 Pohľad JZ, M 1:200 (05/2020); A15 Rezopohľad, navrhovaný stav, M 1:200 (05/2020)

Magistrát ODI, archív