



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
19.05.2020 MAGS OUIK 50302/20-280291 Ing. Simeunovičová/257 09.11.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investori:	Borároč s.r.o., Blumentálska 8, Bratislava Štefan Szabo, Il'jušinova 10, Bratislava Peter Žatko, Jadrová 1, Bratislava Viera Haramiová, Pažitná 20, Stupava Ing. Alena Majgotová, Romanova 46, Bratislava Róbert Hayden, Ružová 22, Stupava
investičný zámer:	Vstavba, nadstavba objektu a obnova fasády, Obchodná ul. xx, Bratislava parc. č. xxxxx, k. ú. Staré Mesto
žiadosť zo dňa:	19.05.2020, doplnená 01.10.2020 a 16.10.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Gejdoš autorizovaný architekt * 1147AA *
dátum spracovania dokumentácie:	04/2020

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby – rekonštrukciu a nadstavbu jestvujúceho polyfunkčného objektu nachádzajúceho sa v radovej zástavbe na Obchodnej ulici č.53 v Bratislave, aj s dvomi dvorovými krídlami vo vnútrobloku objektu. Objekt je typickým reprezentantom zástavby meštianskeho typu, v tradičnej štruktúre vinohradníckeho osídlenia. Bol upravený v druhej polovici 19-teho storočia, je murovaný do tvaru „U“ ako uličná časť a dve úzke dvorové krídla – v projektovej dokumentácii označené ako SO-01, SO-02, SO-03. Stavba je členená na stavebné objekty: SO-01 vstavba do povalového priestoru, SO-02 nadstavba dvorného krídla A, SO-03 nadstavba dvorného krídla B, SO-04 plynová kotolňa a SO-05 obnova uličnej fasády. V súčasnosti má uličná časť objektu tri nadzemné podlažia a podkrovia, ktoré nie je využívané a je prekrytá sedlovou strechou s výškou hrebeňa +15,40 m. V uličnej časti objektu bude konštrukcia krovu odstránená a nahradená novou strešnou konštrukciou so strešnými oknami, s výškou hrebeňa +15,90 m. Podkrovia budú zbytné, vznikne v ňom päť menších dvojizbových bytov. Jestvujúce dvorové krídla majú dve nadzemné podlažia a pultové strechy. Podkrovia budú odstránené, na oboch dvorových krídlach bude nadstavané jedno plnohodnotné podlažie, s extenzívnou vegetačnou plochou strechou s miernym sklonom, pričom najvyššia hrana plochej strechy bude v úrovni hrebeňa pôvodnej pultovej strechy, t.j. vo výške +10,50 m a +10,80 m. V dvorovej nadstavbe budú v úrovni 3. NP vytvorené tri dvojizbové bytové jednotky a jedna garžónka.

Celková nadzemná podlažná plocha celého objektu vzrastá z 1 079 m² na 1 182 m².

Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 73 6110/Z1, Z2, pre funkcie: bývanie - spolu 9 bytových jednotiek (BJ) a jedna garžónka s úžitkovou plochou do 60 m². Podľa VSD je potrebných 10 parkovacích miest (PM). Návrh riešenia statickej dopravy je formou nájmu v počte 10 PM v podzemných garážach na Kollárovom námestí (*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 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. **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 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 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:

A. posúdenie plnenia regulácie k záujmovému územiu – k časti funkčnej plochy (pozemok parc. č. xxxxxx s rozlohou 829 m² pri započítaní všetkých objektov na pozemku: SO 01, SO 02 a SO 03 – jestvujúci stav:

- výmera celého pozemku: 829 m²
- celkové podlažné plochy: 1 267 m²
- **index podlažných plôch: 1,53**
- zastavaná plocha objektami: 501,6 m²
- **index zastavaných plôch: 0,60**
- plocha zelene: 8,4 m²
- **koeficient zelene: 0,01**

posúdenie plnenia regulácie - navrhovaný stav:

- výmera celého pozemku: 829 m²
- celkové podlažné plochy: 1 743 m²
- **index podlažných plôch: 2,10**
- zastavaná plocha objektom: 501,6 m²
- **index zastavaných plôch: 0,60**
- plocha zelene: 50 m²
- **koeficient zelene: 0,06**

B. posúdenie plnenia regulácie k záujmovému územiu – k funkčnej ploche (vymedzenej ulicami: Obchodná, Vysoká a Poštová)

- celkové podlažné plochy vzrastú realizáciou investičného zámeru: z 61225 m² na 61701 m²
- percentuálny podiel funkcie bývania a občianskej vybavenosti bude ovplyvnený minimálne, podiel funkcie bývania narastie z 29,93 % na hodnotu 29,97 %.

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 bola pôvodne prevaha funkcie občianskej vybavenosti. Byt umiestnený v uličnej časti objektu bude pričlenený k existujúcemu hostelu a po zrealizovaní desiatich bytových jednotiek v podkroví a nad dvorovými krídlami, bude percentuálny podiel funkcie bývania a občianskej vybavenosti (B:OV) vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch cca: 38,9% : 61,1% (v pôvodnom objekte bol tento pomer cca: 11,4 % : 88,6 %).

Index zastavaných plôch sa nemení, koeficient zelene mierne vzrastie (z 0,01 na hodnotu 0,06), realizáciou novej plochy zelene s výmerou 50 m², v dvorovej časti objektu. Index podlažných plôch narastá z hodnoty 1,53 na 2,10, 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 ostáva nezmenená, výška hrebeňa strechy sa v uličnej časti dvíha o 0,5 m z + 15,40 m na +15,90 m.

Zámer zmeny dokončenej stavby je riešený v pamiatkovej zóne centrálnej mestskej oblasti (v zóne A). K žiadosti o Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti je doložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. K PUBA-2019/20795-2/92983/MIC zo dňa 12.11.2019, v ktorom je zámer vyhodnotený ako prípustný, pri dodržaní stanovených podmienok, kde predmetné úpravy budú realizované v súlade so Zásadami PZ BA – CMO.

Vzhľadom na 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:	Vstavba, nadstavba objektu a obnova fasády, Obchodná ul. xx, Bratislava
na parcele číslo:	xxxxxxxxx
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:

- Vzhľadom na navrhovanú maximálne prípustnú hodnotu IPP=2,1, intenzifikáciu predmetnej parcely považujeme za konečnú.
- Žiadateľ je povinný ku konaniu na stavebnom úrade doložiť aktuálne rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu (KPÚ) v Bratislave, k dokumentácii spracovanej 04/2020, nakoľko pôvodné rozhodnutie bolo vydané v roku 2019 (pred vypracovaním posudzovanej PD).
- Celkový architektonický výraz, materiálové a farebné riešenie objektu i ukončenia v úrovni strešnej krajiny budú plne rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave.
- **Podmienkou kolaudácie** je realizácia vnútroblokovej zelene na teréne v rozsahu min. 50 m² a realizácia extenzívnych vegetačných plochých striech nad dvorovými časťami objektu, v zmysle predloženej projektovej dokumentácie.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- V objekte sa navyšuje počet bytov o 9 bytových jednotiek (BJ), všetky s výmerou do 60 m². Objekt je bez možnosti riešenia statickej dopravy na vlastnom pozemku. Obchodná ulica je pešia zóna v vysokou intenzitou chodcov, s električkou v oboch smeroch, vrátane vedenia hlavnej cyklistickej trasy (R13 Račianska radiála a R14 Vajnorská radiála). Na základe uvedeného nie je žiadúce riešiť statickú dopravu s vjazdom z Obchodnej ulice.
- Vlastník je povinný zabezpečiť parkovacie miesto/miesta nájmom/resp. kúpou v dostupnej vzdialenosti.

- Rešpektovať pravidlá pre dlhodobé a krátkodobé parkovanie „parkovacej politiky“ MČ 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 hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín.

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.
- Ploché strechy na objekte, ktoré sú riešené ako vegetačné strechy extenzívne, realizovať s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm.

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 - Situácia, M 1:250; Pôdorys 3.NP, M 1:150; Pôdorys 4.NP/strecha, M 1:150; Rezopohľad dvorný (krídlo A a B), M 1:150; Uličný a Dvorný pohľad, M 1:150; Schéma funkčného členenia objektu;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1 x potvrdené - Situácia, M 1:250; Pôdorys 3.NP, M 1:150; Pôdorys 4.NP/strecha, M 1:150; Rezopohľad dvorný (krídlo A a B), M 1:150; Uličný a Dvorný pohľad, M 1:150; Schéma funkčného členenia objektu;

Magistrát - ODI, archív;