

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

24 Development, s.r.o.

Rajská 15/A

811 08 Bratislava

Váš list
zo dňa **03.08.2022**Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 58109/2022-
540250**Vybavuje / Linka
**Ing. Veronika Sýkorová
+421 904 550 184**V Bratislave
15.12.2022**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	24 Development, s.r.o., Rajská 15/A, 811 08 Bratislava
investičný zámer:	Zmena účelu využitia Polyfunkčný dom Modrá vlna Rajská 15/A, Bratislava na pozemku parc. č. 8649/1 reg. C-KN, k.ú. Staré Mesto
žiadosť zo dňa:	03.08.2022, doplnená 25.08.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene účelu využitia
druh podanej dokumentácie:	projekt zmeny účelu a spôsobu využitia objektu so stavebnými úpravami
spracovateľ dokumentácie:	Stapring, a.s., Cintorínska 9, 811 08 Bratislava, prevádzka Piaristická 2, 949 01 Nitra
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Ján Mezei autorizovaný architekt 0768AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2022

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu účelu využitia existujúceho Polyfunkčného domu Modrá vlna. Architektonický výraz a pôdorysné rozmery objektu zostávajú bez zmeny.

Existujúci objekt má päť nadzemných podlaží (NP), jedno čiastočne ustúpené a dve podzemné podlažia. Predmetom zmeny účelu a spôsobu využitia objektu je päť nadzemných podlaží od 2. NP po 6. NP. Z pôvodných administratívnych priestorov vznikne 9 bytových jednotiek. Na podlažiach 2.NP až 5.NP budú dva štvorzbové byty, na 6.NP bude 5 izbový byt. Na podlažiach 2.NP až 5.NP budú vytvorené z čelnej a dvorovej strany objektu loggie - pre každý byt dve. Na 6.NP je situovaný jeden byt s dvomi loggiami z dvorovej strany objektu. Z prednej strany objektu - od ulice je v úrovni 6.NP ponechané ustúpené podlažie, ktoré tvorí balkón pre byt.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- zastavaná plocha: **420,0 m²**
- podlažná plocha nadzemných podlaží: **2470,0 m²**
- podlažná plocha bytovej funkcie: **2063,0 m²**
- podlažná plocha nebytovej funkcie: **407,0 m²**
- počet bytov: **9**
- počet podlaží PP/NP: **2/5 a čiastočne ustúpené podlažie**
- počet parkovacích miest: **22 park. miest v podzemnej garáži**

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: Objekt bytového domu, v ktorom sa nachádza záujmový priestor je dopravne napojený na existujúcu prístupovú komunikáciu na Rajskú ulicu. K objektu je priamy prístup pre peších. V existujúcom objekte sú na dvoch podzemných podlažiach zrealizované prislúchajúce parkovacie stojiská.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie zmeny účelu využitia stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. 8649/1, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje **funkčné využitie územia:**

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie, územie kompaktného mesta – zóna A, pamiatková zóna Centrálna mestská oblasť (PZ CMO), informačný kód S.**

Podmienky funkčného využitia plôch: 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.

Pre predmetné územie bol schválený „**Územný plán zóny Dunajská**“ (1996) v znení zmien a doplnkov (2007, 2010/1, 2010/2), schválený uznesením MsZ č. 269/1996, záväzná časť vyhlásená VZN č. 4/96 v znení VZN č. 8/2007, VZN č. 4/2010 a VZN č. 7/2012.

Záujmová parcela sa nachádza v bloku č. **17/8**. Uvedená územnoplánovacia dokumentácia pre predmetné záujmové územie stanovuje nasledovnú reguláciu:

Smerná časť:

Vymedzenie bloku ulicami: Cintorínska, Lazaretská, Dunajská, Rajská

Plocha bloku: 3,13 ha

Záväzná časť

Regulatívy priestorového usporiadania:

Stavebné čiary:

Cintorínska	Kompaktná zástavba s predzáhradkou
Lazaretská	Kompaktná zástavba
Dunajská	Nárožia a stromoradie (tisová alej) ako stavebná čiara
Rajská	Kompaktná zástavba
Klemensova	Kompaktná zástavba

Typ strechy: šikmé sedlové strechy na historických objektoch ploché strechy na objektoch z povojnových rokov

Podlažnosť: max. 5 NP + ustupujúce podlažie

Novostavby:

17/8/a Nárožie Cintorínska -Klemensova polyfunkčný dom, 5 NP + ustúpené podlažie, výška rímsy 16,8m, podzemná parkovacia garáž 40 miest, do ulice aktívny mestský parter, do dvora zariadenie predškolskej výchovy 2-triedna materská škola ako náhrada za asanovanú škôlku, rešpektovať jestvujúce stromoradie topoľov

17/8/b Zástavba preluky na Rajskej, 5 NP + ustúpené podlažie, výška rímsy 17,9m, dodržať vnútornú stavebnú čiaru

Požiadavky z hľadiska ochrany pamiatok:

Územie bývalého lazaretu so záhradou je z hľadiska pamiatkovej starostlivosti definované ako rezervná plocha určená na rehabilitáciu sadových úprav s možnosťou architektonizovaného uzavretia obvodu bloku do výšky 1.N.P od Dunajskej ulice.

Regulatívny funkčného využitia:

Zachovať mestský park - kompaktná zeleň, plocha 8000m².

Zachovať funkciu športu a voľného času.

Zachovať funkciu školstva.

17/8/c VPS č.4 Hromadná podzemná parkovacia garáž v areáli Gymnázia, 50 miest, na streche obnoviť športovú vybavenosť školy, rešpektovať jestvujúcu zeleň.

Nepripustné funkcie:

Výroba s negatívnym vplyvom na životné prostredie, sklady, trvalé stavebné dvory a predajne stavebnín, mechanické a údržbárske dielne, čerpacie stanice a autoservisy, malovýroba s negatívnym vplyvom na prostredie, práčovne a čistiarne väčšieho rozsahu, zberne surovín.

Bilančné údaje:

Index zastavania bloku: **stav 0,33 návrh 0,36**

Index podlažnej plochy: **stav 1,25 návrh 1,4**

Intenzita využitia územia:

Pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN 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.

Regulatívny urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Zájmové parcely sú 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.

V častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

- 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.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	53508 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	15974 m²	29,85%	max. 30%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	37534 m²	70,15%	min. 70%

- Navrhovaná zmena účelu využitia nebytových priestorov na priestory bytové **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 70,15%, bytová funkcia 29,85%, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 30 % v riešenom území rešpektovaný.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:

- Navrhovaná zmena účelu využitia neovplyvňuje ukazovatele intenzity využitia územia (IZP, IPP, KZ) vo funkčnej ploche ani v rámci riešeného územia.

- **z hľadiska súladu s UPN-Z** – predmetná stavba sa nachádza v bloku 17/8. Predmetnou zmenou účelu využitia nedochádza k objemovým zmenám existujúcej stavby. Mení sa len funkčná náplň časti objektu. Uvedená zmena je v súlade s UPN-Z.

Zmena účelu využitia nebytových priestorov na deväť bytových jednotiek **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov a Územným plánom zóny Dunajská v znení zmien doplnkov.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

so zmenou účelu využitia časti stavby so stavebnými úpravami:	Polyfunkčný dom Modrá vlna Rajská 15/A, Bratislava na pozemku parc. č. 8649/1 reg. C-KN, k.ú. Staré Mesto
na pozemku reg. „C“ parc. č.:	8649/1
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Rajská 15/A, Bratislava

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

Z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia so zmenou spôsobu využitia časti stavby a so stavebnými úpravami stavby „Polyfunkčný dom MODRÁ VLNA“ v zmysle predloženej dokumentácie **súhlasíme s pripomienkami**:

- V podzemných garážach žiadame vybudovať bezpečné státie pre dlhodobé parkovanie bicyklov pre obyvateľov.
- V spoločných priestoroch obytných budov na 1.NP žiadame vytvoriť vnútorné bezpečné parkovanie bicyklov s plynulým bezbariérovým prístupom z vonkajších priestorov.

Upozorňujeme: 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 orgánu.

UPOZORNENIE:

V predloženej projektovej dokumentácii je deklarované, že zmenou účelu využitia nebytového priestoru na bytové jednotky nebudú ovplyvnené nároky na napojenie na inžinierske siete. Z uvedeného dôvodu nebola projektová dokumentácia posudzovaná inými odbornými útvarmi magistrátu.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Prílohy:

č.1 A05 – Pôdorys 2.NP, 3.NP, 4.NP, 5.NP - potvrdený výkres

č.2 A06 – Pôdorys 6.NP - potvrdený výkres

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
Prílohy č. 1 a č. 2
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor