



K.T.Plus, s.r.o
Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
09.11.2016 MAGS ORM 57873/16-393374 Ing. arch. Simonidesová /514 12.01.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	Úprava podkrovia, Sládkovičova 5, parc. č. 3347, Bratislava
žiadosť zo dňa:	09.11.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ľudovít Urban autorizovaný architekt 0180 AA
dátum spracovania dokumentácie:	03/2016, na všetkých výkresoch grafickej časti je pečiatka Krajského pamiatkového úradu, Bratislava

Dňa **15.10.2015** bolo pod č. **MAGS ORM 48521/15-305132** vydané **nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy** k zmene dokončenej stavby: „Úprava podkrovia, Sládkovičova 5, parc. č. 3347, Bratislava,“ (nadstavba objektu o dve nadzemné podlažia a „nadstrešnú“ terasu v úrovni 6. NP) s odôvodnením:

*Umiestnenie stavby **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Navrhovaná zmena dokončenej stavby nerešpektuje princípy stabilizovaného územia a vnáša do existujúcej zástavby neprijateľný kontrast. Objekty v danom funkčnom bloku možno označiť za predstaviteľov kvalitnej a hodnotnej zachovanej architektúry s viacerými objektmi zapísanými do zoznamu NKP, ktoré sú v strešnej rovine ukončené sústavou šikmých striech bez „nadstrešných“ terás so zázemím. Navrhovanú zmenu dokončenej stavby je potrebné upraviť tak, aby svojím výrazom rešpektovala charakteristický obraz predmetného územia a nepôsobila rušivo v celkovej koncepcii strešnej krajiny riešeného funkčného bloku.*

Súčasťou podania bolo súhlasné záväzné stanoviska Krajského pamiatkového úradu v Bratislave zo dňa 07.07.2015 a ním opečiatkovaná grafická časť projektovej dokumentácie (bez podpisu spracovateľa stanoviska).

Aktuálne je predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. K žiadosti je priložená upravená projektová dokumentácia (03/2016), v ktorej je hmotovo – priestorové riešenie objektu v jeho strešnej

rovine upravené v zmysle požiadavky uplatnenej v nesúhlasnom záväznom stanovisku zo dňa 15.10.2015. Nakoľko upravená projektová dokumentácia znamená vo vzťahu k posudzovanej zmene dokončenej stavby novú skutočnosť, prišlo k jej opätovnému posúdeniu.

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby - nadstavbu objektu o dve nadzemné podlažia, na mieste dnešného podkrovia, v ktorom je umiestnený technický priestor – pracovňa. Objekt so štvorosovou fasádou, stredovým rizalitom ukončeným pseudobarokizujúcim tympanonom je zapísaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 461/1. Má jedno podzemné podlažie, tri nadzemné podlažia a podkrovia, umiestnených je v ňom päť bytových jednotiek. Po stavebných úpravách vzniknú v objekte dve nové bytové jednotky (125,80 m² a 89,40 m²) a celkovo bude v objekte umiestnených 7 bytov. Súčasťou dokumentácie sú aj zmeny na jestvujúcich podlažiach - vybudovanie loggií v dvorovej časti pre existujúce byty na 1. NP a 2. NP a rozšírenie plochy bytu na 3. NP – zväčšením jeho kuchyne. Do Sládkovičovej ulice je ponechaná šikmá strecha, do dvora je objekt prestrešený plochou strechou s miernym sklonom. Pôvodná výška hrebeňa sedlovej strechy 176,08 m n.m. (+18,23 m od úrovne vstupu) sa dvíha o 1,86 m na úroveň 177,94 m n.m. (+20,09 m). Do ulice je presvetlenie spodného bytu, v kontakte s tympanonom veľkorozmerovými oknami uplatnenými v rámci priebežného vikiera s plochou strechou, horný byt je presvetlený strešnými oknami. Do dvora sú navrhnuté rozsiahlejšie sklenené plochy s prevažne pásovými oknami. Výlez na strechu je kvôli údržbe umožnený strešným poklopom prístupným z poslednej podesty schodiska. V rámci stavebných úprav sa jedná aj o celkovú obnovu fasády objektu.

Statická doprava: podľa výpočtu statickej dopravy podľa STN 736110/Z2, február 2015, sú pre dve nové BJ (1 BJ do 90 m² a 1 BJ nad 90 m²) potrebné 4 PM. Nároky statickej dopravy pre dva nové byty budú vykryté dvomi parkovacími rezidenčnými miestami a dvomi parkovacími miestami riešenými prenájmom parkovania v podzemnej parkovacej garáži na Uršulínskej ulici. Zmluva na prenájom je uzatvorená s prenajímateľom CVP s.r.o.

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:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. **3347**, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101.

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia. Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch patria viacpodlažné bytové domy.

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 zložitosť, 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 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.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov – viacpodlažné bytové domy patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením a architektonickým výrazom nenaruša charakter stabilizovaného územia. Zastavaná plocha objektom sa nemení, nárast podlažných plôch je minimálny, nakoľko tieto sú navrhnuté prevažne v rámci existujúceho nevyužitého podkrovia.

Objekt je navrhovaný v radovej zástavbe Sládkovičovej ulice. Riešený objekt dotvára charakter blokovej zástavby danej urbanistickej štruktúry, výška korunnej rímsy 171,44 m n.m. sa nemení, pôvodná výška hrebeňa sedlovej strechy 176,08 m n.m. (+18,23 m od úrovne vstupu) sa dvíha o 1,86 m na úroveň 177,94 m n.m. (+20,09 m) a tvorí vhodný výškový prechod medzi susedným objektom Sládkovičova 3 (výška hrebeňa 174,82 m n.m.) a nárožným objektom Sládkovičova 7 (výška hrebeňa 180,29 m n.m.).

K navrhovanej zmene dokončenej stavby bolo vydané súhlasné záväzné stanoviska Krajského pamiatkového úradu v Bratislave zo dňa 07.07.2015.

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:	Úprava podkrovia, Sládkovičova 5, parc. č. 3347, Bratislava
na parcelách číslo:	3347
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Sládkovičova 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:

- Zmenu dokončenej stavby - nadstavbu objektu v predloženom rozsahu (bez riešenia „nadstrešných terás“) považujeme za konečnú.
- Celkový architektonický výraz a materiálové a farebné riešenie ukončenia objektu v úrovni strešnej krajiny bude plne rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- Pre dva nové byty žiadame statickú dopravu riešiť formou dlhodobého nájmu (min. desať rokov), v rozsahu minimálne jedno parkovacie miesto na byt (nájomný vzťah bude z investora prevedený na budúceho nájomcu, resp. vlastníka bytu). Zmluvu požadujeme uzatvoriť v rozsahu: min. jedno parkovacie miesto na byt v súlade s vyhláškou. *Podľa predloženej nájomnej zmluvy, investor rieši statickú dopravu formou dlhodobého prenájmu 2 parkovacích miest v podzemnej parkovacej garáži na Uršulínskej ulici na pozemku parc. č. 62/3, 62/4 v k.ú. Staré Mesto, prenajímateľ je CVP s.r.o..*
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu je potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- Podmienkou kolaudácie sú platné nájomné zmluvy v súlade s platnými právnymi predpismi v rozsahu minimálne jedno parkovacie miesto na byt v dostupnej vzdialenosti (v podzemnej parkovacej garáži na Uršulínskej ulici na pozemku parc. č. 62/3, 62/4 v k.ú. Staré Mesto, prenajímateľ je CVP s.r.o.).

Upozornenie:

- Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).
- 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 správneho orgánu.
- vo výkresoch C.10 Pohľad ulica a dvor, návrh a C.11 Priečny rez, stav a návrh sú minimálne rozdiely vo výške hrebeňa navrhovanej strechy; v ďalšom stupni projektovej prípravy je potrebné túto nezrovnalosť odstrániť;

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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. j. MAGS ORM 48521/15-305132 zo dňa 15.10.2015, ktorého platnosť sa týmto ruší.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené: C.01 Celková situácia, M 1:500; C.06 Pôdorys byt 3.poschodie, návrh, M 1:50; C.07 Pôdorys byt 4.poschodie, návrh, M 1:50; C.08 Pôdorys strechy, návrh, M 1:50; C.10 Pohľad ulica a dvor, návrh, M 1:50; C.11 Priečny rez, stav a návrh, M 1:50; C.12 návrh úprav bytov, pôdorys prízemie, 1. a 2.poschodie, M 1:25, 1:200

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: C.01 Celková situácia, M 1:500; C.06 Pôdorys byt 3.poschodie, návrh, M 1:50; C.07 Pôdorys byt 4.poschodie, návrh, M 1:50; C.08 Pôdorys strechy, návrh, M 1:50; C.10 Pohľad ulica a dvor, návrh, M 1:50; C.11 Priečny rez, stav a návrh, M 1:50; C.12 návrh úprav bytov, pôdorys prízemie, 1. a 2.poschodie, M 1:25, 1:200

Magistrát ODI, archív