



IMMOPROJEKT, s.r.o.
Staré Grunty 264
841 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
06.09.2017 MAGS OUIK 51859/17-377434 Ing. arch. Simonidesová /514 07.11.2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	CTP Invest SK, spol. s r.o., Laurinská 18, 811 01 Bratislava
investičný zámer:	Rekonštrukcia obchodného domu Brouk a Babka a Domu odievania Dunaj, pozemky parc. č. 77, 79/1, Bratislava
žiadosť zo dňa:	06.09.2017, doplnená 18.09.2017 26.10.2017 – doplnené priamo na ODI
typ konania podľa staveb. zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Václav Hlaváček host'ujúci inžinier SKSI (pre konštrukcie pozemných stavieb) predmetnej budovy s platnosťou do 25.04.2018
dátum spracovania dokumentácie:	03/2017

K žiadosti o posúdenie investičného zámeru: „Rekonštrukcia obchodného domu Brouk a Babka a Domu odievania Dunaj, pozemky parc. č. 77, 79/1, Bratislava“ bolo dňa 21.07.2017 vydané stanovisko hlavného mesta č. MAGS OUIK 44607/17-303442. V predmetnom stanovisku bola konštatovaná prípustnosť zmeny dokončenej stavby v danom území.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 21.07.2017. Predložený návrh zmeny dokončenej stavby je z hľadiska hmotovo priestorového totožný s už posudzovaným zámerom s výnimkou minimálnych plošných ukazovateľov, ku zmene ktorých prišlo podrobnejším spracovaním vyššieho stupňa projektovej dokumentácie. Z hľadiska funkčnej náplne novovytvorených priestorov v úrovni 7. NP a 8. NP prišlo k minimálnej úprave a k redukcii obytnej funkcie – pôvodných 13 bytov je nahradených 10 bytmi a 3 nebytovými priestormi – ateliérmi.

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby - rekonštrukciu, prevádzkové a funkčné prepojenie funkcionalistického objektu Brouk a Babka z roku 1936 (autor Christian Ludwig - národná kultúrna pamiatka zapísaná v Ústrednom zoznamu pamiatkového fondu pod č. 11330/1) s Domom odievania Dunaj (1978-1985, podľa návrhu prof. Bahnu) a zároveň celkovú prestavbu strechy novodobejšieho Domu odievania (zrušenie technického zázemia objektu) a jeho nadstavbu o dve podlažia s bytovou funkciou. Hlavná funkcia pôvodných objektov – obchodná zostáva zachovaná, doplnená je o administratívnu a obytnú funkciu. Fasáda objektov

bude z nových moderných materiálov, jej tektonika bude zachovaná, rovnako ako aj jej vertikálna a členenie.

Objektová skladba: SO 01 - Dunaj 1 - "Brouk a Babka", SO 02 - Dunaj 2 - "Dom odievania".

SO 01 - Dunaj 1 - "Brouk a Babka", (parc. č. 79/1), ktorý má v súčasnosti 2 podzemné podlažia a 7 nadzemných podlaží, ostáva zachovaný v pôvodnej hmote. Východiskom pre rekonštrukciu bude jeho stav z roku 1936 – v maximálnej miere pôjde o zachovanie a obnovenie častí a prvkov, ktoré boli pri jeho neskorších prestavbách poškodené. Funkčná náplň objektu: 2. PP - technické zázemie, sklady a strojovne, 1. NP až 3. NP - obchodné priestory, trakt do Nedbalovej ulice ostane využívaný pre zázemie a 4. NP až 7. NP – kancelárie, riešené ako "openspace". V úrovni 3. NP bude dostavaná zo strany Nedbalovej ulice prepojavacia chodba s Domom odievania Dunaj (prepojenie podlaží smerom do átria). Vybudované bude nové obslužné schodisko s výťahom v zázemí, obsluhujúce 1. PP – 4. NP. Do strešnej konštrukcie sa nezasahuje, strecha zostáva pôvodná plochá s výškou atiky +24,91 m, resp. +25,67 m, (+28,03 m nad technickým priestorom).

SO 02 - Dunaj 2 - "Dom odievania" (parc. č. 77), pôvodne s 3 podzemnými podlažiami a 7 nadzemnými podlažiami (od 5. NP uskočené podlažia z Nedbalovej ulice), bude prestavaný v úrovni strešných podlaží (od 6. NP) a v úrovni 7. NP a 8. NP vzniknú nové podlažia. Nová podlažnosť objektu: 3 podzemné podlažia 8 nadzemných podlaží. Najvýraznejšou dispozičnou zmenou je premiestnenie technického zázemia Domu odievania zo strechy (7. NP - strojovňa) do podzemných podlaží. Zo strany Nedbalovej ulice bude 5. NP dostavané po uličnú čiaru. Od 6. NP budú podlažia postupne uskočené zo strany Nedbalovej ulice a od 7. NP aj zo strany Námestia SNP a budú tu vytvorené terasy. Nová hmota (7. NP a 8. NP) kopíruje existujúcu hmotu zo strany Námestia SNP, zachováva pôvodné rebrá a líniu prvého uskočenia obvodovej steny v pôvodnej polohe. Hmota parteru sa dopĺňa pri rešpektovaní pôvodnej uličnej čiar (vytvára sa zádverie a nové výkladné priestory). Funkčná náplň objektu: 1. PP - 20 parkovacích miest /PM/ (+ 7 PM oproti pôvodnému stavu), technické zázemie, 1.NP až 3. NP – obchodné priestory, 4. NP až 6. NP - administratívne priestory. Na novovytvorenom 7. NP a 8. NP je navrhnutých 10 bytov a 3 nebytové priestory – ateliéry. Nové obslužné schodisko je doplnené v úrovni 6. NP – 8. NP a nové únikové schodisko v úrovni 7. NP – 8. NP. Vjazd do garáže, prístup pre zásobovanie a odvoz odpadu ostáva po pôvodnej rampe z Nedbalovej ulice. Objekt je zastrešený plochou strechou. Výška atiky 8. NP je +31,74 m (IZ: +31,765 m; pôvodná atika nad 7. NP je +30,22 m).

Úroveň ± 0,00 = 141,270 m n.m. B.p.v.

Celková plocha riešeného pozemku je 1 935 m², celková zastavaná plocha 1 774,42 m² (investičný zámer/IZ: 1 773 m²), celková nadzemná podlažná plocha je 12 491,71 m² (IZ: 12 489 m²), v rámci pozemku nie je a ani nebude riešená plocha zelene.

Statická doprava:

Výpočet statickej dopravy je podľa STN 73 6110/Z1, /Z2 pre funkcie: bývanie (10 bytov, z toho 2 byty do 60 m², 5 bytov do 90 m², 3 byty nad 90 m²), obchody a služby a administratíva. Vo výpočte boli použité koeficienty $k_{mp}=0,05$, $k_d=0,8$.

Normová potreba je spolu 25 parkovacích miest (PM): pre bývanie 17 PM, pre obchod 3 PM a pre administratívu 5 PM. Vzhľadom na polohu objektu je navrhované redukované riešenie statickej dopravy pre funkciu bývanie, t. j. 1 PM/byt. Spolu sa navrhuje v objekte 20 PM, z toho pre bývanie 10 PM, obchod 2 PM a administratívu 8 PM. V súčasnosti je v objekte 13 PM, t.j. navýšenie je o 7 PM. Jedno stojisko bude vyhradené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu.

Dopravné pripojenie objektov ostáva v súčasnej polohe z Nedbalovej ulice. Príjazd k objektu je v smere od Klobočnickej ul. a výjazd je do Uršulínskej ul., cez ktorú je realizované napojenie na vybranú komunikačnú sieť mesta – Nám. SNP. Vjazd do garáže je cez pôvodnú rampu. Pohyb po obojsmernej rampe bude riadený svetelnou signalizáciou s nastavenou zelenou na vjazde.

Zásobovanie je z Nedbalovej ulice s vjazdom do zásobovacích priestorov SO 02 - Dunaj 2. Nedbalova ulica je v dotknutom úseku š. komunikácie 4,3 m so šírkou obojstranných chodníkov cca 1,0 m až 4,0 m.

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 sú záujmové pozemky parc. č. **77, 79/1** 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.

Pozemky sú 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.

v historickom jadre mesta je potrebné novú zástavbu prísne podriadiť charakteru, spôsobu a dielčím charakteristikám existujúcich stavieb v území. Nová zástavba musí rešpektovať blokový charakter, parceláciu, výšku, tvar strechy a ďalšie prvky okolitej zástavby. Ukazovatele intenzity využiť len ako druhotné, s ktorými je možné pracovať na úrovni porovnania s intenzitou dosahovanou na iných pozemkoch daného bloku. Nestanovovať ukazovatele pre celú stabilizovanú funkčnú plochu, v rámci ktorej sa nachádzajú historicky typické bloky zástavby, s rozdielnou charakteristikou a tým aj hustotou zástavby.

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

Záujmové parcely sú súčasťou historického mesta (pamiatková rezervácia - PR), kde je potrebné **rešpektovať**:

- špecifický výraz ucelenej, kompaktnej štruktúry historického jadra mesta s jeho charakteristickou blokovou zástavbou so zohľadnením priemer. podlažnosti 3 – 5 nadzemných podlaží a „strešnej krajiny“,
- pohľady a priehľady na dominanty historického jadra,
- charakteristické plochy zelene parkov a námestí.

zakázať:

výškové stavby, hmotovo – priestorové riešenie potenciálnej novej zástavby nad rozmer charakteristickej blokovej zástavby historického mesta.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby na pozemku investora spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch. Zariadenia obchodu a služieb a zariadenia administratívy, správy a riadenia patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 201. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Podiel funkcie bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešeného pozemku 11,74 % (v IZ: 14,81%).

Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 6,46 (IZ: 6,45, pôvodný stav IPP: 5,77), IZP: 0,92 (IZ: 0,92), KZ: 0,0. Index zastavaných plôch ani koeficient zelene sa vo vzťahu k ich pôvodným parametrom nemenia. Index podlažných plôch vzrastá z hodnoty 5,77 na 6,46 (nárast o 1 334,79 m², v IZ: 1 333 m²).

(Pozn.: vyhodnotenie nárastu IPP vo vzťahu k celej funkčnej ploche vymedzenej ulicami Námestie SNP, Uršulínska, Nedbalova, Klobučnicka tvorilo súčasť posúdenia investičného zámeru).

Navrhovaná stavebná úprava objektu Brouk a Babka a nadstavba objektu Domu odievania nenarúša charakteristickú zástavbu ulice/námestia, resp. mestského bloku ani jestvujúcej urbanistickej štruktúry. Vhodne zvolenými výrazovými prostriedkami nepotláča návrh architektonické vyznenie pôvodného objektu. Nadstavané 8. NP je posunuté až do takej polohy, kedy nie je z pohľadu chodca vnímateľné, čím nepôsobí navrhovaný tvar hmoty v úrovni strešnej krajiny väčší ako dnes. Zo strany Nedbalovej ulice sa hmota skompaktňuje (nepôsobí tak roztriešteno). Návrh dotvára nový uličný parter zo strany Nedbalovej ulice, dodržiava výšku rímsy, pôvodné členenie fasády, zhodnocuje nevyužitú pohľady z vrchných podlaží. Navrhovaná výška atiky +31,74 m (nárast oproti pôvodnej atike o 1,52 m) nedosahuje výšku susedného objektu Ministerstva kultúry (výška hrebeňa strechy +33,29 m). Vďaka uskakovaniu podlaží v styku s objektom Ministerstva kultúry a ponechaniu rebier navodzujúcich dojem šikmej strechy nepôsobí napojenie oboch striech rušivo.

K zmene dokončenej stavby je doložené záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2017/17603-4/60475/FAL zo dňa 07.08.2017, v ktorom je zámer schválený s podmienkami (v podmienke č. 8 je odsúhlasené navýšenie objektu na max. výšku strechy +31,740 m).

Vzhľadom na uvedený rozsah stavebných úprav, charakter zástavby v danej lokalite a rešpektovanie požiadaviek Krajského pamiatkového úradu v Bratislave obsiahnutých v ich rozhodnutí zo dňa 07.08.2017, 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 obchodného domu Brouk a Babka a Domu odievania Dunaj, pozemky parc. č. 77, 79/1, Bratislava
na parcelách číslo:	77, 79/1
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Nám. SNP, Nedbalova 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 považujeme, v predloženom rozsahu, za konečnú. Skolaudovaná bude v zmysle predloženého funkčného využitia; ateliéry považujeme za nebytové priestory.
- Celkový architektonický výraz, materiálové a farebné riešenie ukončenia objektu v úrovni strešnej krajiny ako aj celkové riešenie fasád budú plne rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave.
- Spôsob dostavby v dvorovej časti objektu SO 01 Dunaj 1 v úrovni 3. NP (prepojenie s Domom odievania) bude riešené s ohľadom na maximálne zachovanie pôvodného dispozičného riešenia – finálny zásah do existujúcej zadnej fasády objektu bude odsúhlasený KPÚ (podmienka č. 5).
- Všetky navrhované technické zariadenia (vrátane VZT) budú riešené mimo vizuálne exponovaných plôch (v rámci objemu stavby).

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku, v redukovanom rozsahu ako je navrhované - pre uvažované funkcie v počte 20 parkovacích miest.
- Z navrhovaného počtu parkovacích miest žiadame vyhradiť min. 1 parkovacie miesto/byť t.j. min. 10 PM.
- Ostatné parkovacie miesta žiadame využiť pre potreby administratívy a obchodu vrátane parkovania návšteví.
- Žiadame rezervovať pre návštevy administratívy a obchodu min. 2 parkovacie miesta.
- Odporúčame dve parkovacie miesta verejne prístupné pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektov je potrebné statickú dopravu prehodnotiť, podľa funkčného využitia objektu v súlade s aktuálne platnými STN 73 6110 (t.č. platí STN 73 6110/Z1, /Z2).
- Zásobovanie požadujeme riešiť prioritne z pozemku investora vrátane odvozu odpadu tak, aby nebola obmedzená premávka na Nedbalovej ulici.
- Stavebné úpravy chodníkov príp. komunikácie, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie.

Upozornenie:

- V rozpiskách grafickej časti a na správach je nesprávne označený Dunaj 2 - Dom odievania ako objekt SO 03 - správne má byť SO 02; túto nezrovnalosť je potrebné odstrániť.
- V sprievodnej správe je pri vyhodnotení podielu funkcií v rámci riešeného objektu uvedený percentuálny podiel bytovej funkcie 11,74 %, podľa nášho výpočtu je tento podiel iba 9,5 %.

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1xdokumentácia

1x potvrdené: C2.012 Celková situácia, M 1:500; D1-104 Pôdorys 1NP/1NP, M 1:200; 1-111 Pôdorys strecha/7NP, M 1:200; D1-112 Pôdorys 8NP, M 1:200; D2-114 Rez B-B', M 1:200; D3-116 Pohľad severný, M 1:200;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: C2.012 Celková situácia, M 1:500; D1-104 Pôdorys 1NP/1NP, M 1:200; 1-111 Pôdorys strecha/7NP, M 1:200; D1-112 Pôdorys 8NP, M 1:200; D2-114 Rez B-B', M 1:200; D3-116 Pohľad severný, M 1:200;

Magistrát ODI, archív