



**Redesign, s.r.o.**  
**Vajnorská 8/A**  
**831 04 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
02.06.2016                      MAGS OUIK 47183/16-297990                      Ing. arch. Simonidesová /514                      26.07.2016

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Vlastníci bytov a nebytových priestorov v BD Heydukova 1</b>
investičný zámer:	<b>Obnova BD Heydukova 1, parc. č. 8448/1, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>02.06.2016</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Roman Bahník autorizovaný architekt 0665AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06/2016</b>

Dňa 12.08.2014 bolo pod č. MAGS ORM 51380/14-288790 vydané stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru: „Obnova bytových domov Heydukova 1, Kolárska 14, Jedlíkova 4 formou nadstavieb s novými bytovými jednotkami, parc. č. 8448/1, 8448/3, 8448/4, Bratislava“, v ktorom bolo, okrem iného konštatované, že s nadstavbou je možné uvažovať, ak bude preukázané, že po zmene dokončenej stavby bude:

- *podiel funkcie bývania v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy...*
- *index podlažných plôch bude v rámci vymedzenej funkčnej plochy splnený, resp. tento nárast bude zanedbateľný.*

Obnova vrátane nadstavby bola naprojektovaná do ultranízkoenergetického štandardu v zmysle požiadaviek medzinárodného projektu EU-GUGLE („zatepl'ovanie budov“). K celkovému zámeru obnovy troch bytových domov Heydukova 1, Kolárska 14, Jedlíkova 4 bolo dňa 27.10.2014 vydané rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave, v ktorom je zámer vyhodnotený ako prípustný za dodržania stanovených podmienok.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k dokumentácii pre územné rozhodnutie k zredukovanému stavebnému zámeru: nadstavba je riešená iba nad objektom Heydukova 1 a dopracované sú požiadavky, uvedené v stanovisku hlavného mesta z 12.08.2014.

**Predložená dokumentácia rieši** zmenu dokončenej stavby – obnovu jestvujúceho bytového domu s rizalitom na nároží Kolárskej a Heydukovej ulice a súčasne jeho nadstavbu za účelom vytvorenia troch nových bytových jednotiek. V súčasnosti má objekt jedno podzemné podlažie a päť nadzemných podlaží, ukončený je plochou strechou (funkčná náplň - 1. NP: reštauračná prevádzka, 2. NP-5. NP: byty). Nadstavba bude riešená v úrovni 6. NP a vytvorené v nej budú tri nové bytové jednotky (1 x 2-izbový byt s výmerou 51,76 m<sup>2</sup>, 1 x 3-izbový byt s výmerou 85,87 m<sup>2</sup>, 1 x 4-izbový byt s výmerou 85,33 m<sup>2</sup>). Podlažné plochy nadzemnej časti zástavby vzrastú

o 246 m<sup>2</sup>. Zastrešenie bude pochôdnou vegetačnou strechou, ktorá tvorí terasu pre byty v nadstavbe. Výška atiky nad 6. NP je +20,40 m od úrovne ±0,00 (od chodníka je výška atiky +22,00 m - v súčasnosti je výška atiky +18,64 m).

Statická doprava: Výpočet statickej dopravy je podľa STN 736110/Z2. Podľa výpočtu je pre tri bytové jednotky (1 byt do 60 m<sup>2</sup> a 2 byty do 90 m<sup>2</sup>) potrebných 5 odstavných stojísk (OS). Statická doprava je riešená Nájomnou zmluvou na 5 parkovacích státí s označením Z52, Z53, Z54, Z55 a Z57 v garáži spoločnosti ELAG Slovakia, s.r.o., Heydukova 12-14, Bratislava (doba nájmu je desať rokov). Objekt garáže je oproti bytovému domu.

**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 a z vlastných výpočtov.**

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. **8448/1** 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 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 bude pri dotváraní bloku prioritne rešpektovaná jej historická podlažnosť a výška.

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	IPP max.	Čís. Funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<b>H</b>	<b>2,1</b>	<b>501</b>	<i>Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti</i>	<i>zástavba mestského typu</i>	<b>0,42</b>	<b>0,25</b>

- **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 navzájomvisiacich 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 funkč. využitia a polohe rozvoj. územia v rámci mesta.

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. Pomer funkcie OV a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch bude po realizácii zmeny dokončenej stavby v rámci funkčnej plochy 53% : 47% (OV : bývanie).

Koeficient zastavaných plôch ani koeficient zelene sa nemenia. Nárast indexu podlažných plôch s bytovou funkciou (246 m<sup>2</sup>) je v rámci celej funkčnej plochy zanedbateľný a nemá vplyv na celkovú koncepciu rozvoja predmetnej zóny ako z hľadiska funkčného, tak aj hmotovo - priestorového.

Nadstavba objektu v úrovni 6. NP (bez riešenia strešnej terasy so zábradlím v úrovni 7. NP) nenechá architektonický výraz predmetného objektu, zachovaný je dominantný predsadený nárožný rizalit. Výška atiky +20,40 m od úrovne ±0,00 dosahuje zrovnateľnú výškovú úroveň objektov nachádzajúcich sa na Heydukovej ulici. K predloženému zámeru je doložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave zo dňa 27.10.2014, v ktorom je zámer vyhodnotený ako prípustný pri dodržaní nimi stanovených podmienok.

**Vzhľadom na uvedený rozsah stavebných úprav zmeny dokončenej stavby, charakter zástavby v danej lokalite, stanovisko hlavného mesta č. MAGS ORM 51380/14-288790 zo dňa 12.08.2014 a rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2014/20194-2/77545/MAC zo dňa 27.10.2014, považujeme, riešenie zmeny dokončenej stavby bez riešenia strešnej terasy nad 6. NP, za prípustné.**

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

so zmenou dokončenej stavby:	<b>Obnova BD Heydukova 1, parc. č. 8448/1, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	8448/1, 8448/5
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Nárožie Heydukovej a Kolárskej ulice</b>

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 považujeme za konečnú - nad úrovňou 6. NP nebude riešená strešná terasa pre obyvateľov nadstavby (a s tým súvisiace ďalšie zmeny dokončenej stavby – prekrytie výlezu, resp. schodiska na strechu, riešenie zábradlia...).

**z hľadiska dopravného vybavenia:**

- Statickú dopravu žiadame riešiť formou dlhodobého nájmu (min. desať rokov) v rozsahu minimálne jedno parkovacie miesto na byt t.j. minimálne 3 parkovacie miesta (PM) v garáži spoločnosti ELAG Slovakia, s.r.o., Heydukova 12-14, Bratislava (nájomný vzťah bude z investora prevedený na budúceho nájomcu, resp. vlastníka bytu).
- V dokumentácii pre stavebné povolenie žiadame predložiť v súlade s platnými právnymi predpismi platnú nájomnú zmluvu resp. zmluvu o budúcej zmluve k dlhodobému prenájmu (min. 10 rokov), v garáži spol. ELAG Slovakia, s.r.o., Heydukova 12-14, Bratislava. (V DÚR je predložená „Nájomná zmluva“ na 5 PM s označením Z52, Z53, Z54, Z55, Z57).
- Podmienkou kolaudácie je platná nájomná zmluva v súlade s platnými právnymi predpismi minimálne na 3 PM v garáži spol. ELAG Slovakia, s.r.o., Heydukova 12-14, Bratislava.

**z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- Plochú strechu na objekte riešiť aj v ďalšom stupni projektovej dokumentácie ako vegetačnú strechu – nepochôdznu, extenzívnu (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm)

**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).
- Územný plán neumožňuje započítať do výsledného koeficientu zelene zeleň navrhnutú na streche 6. NP.
- „Nájomná zmluva“, nie je datovaná a je uzatvorená podľa zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, podľa ktorého (§720) „*Nájom a podnájom nebytových priestorov upravuje osobitný zákon*“ {zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov}.

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: 1 x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:250; Pôdorys nadstavby na 6. NP, M 1:100; Rezapohľad A-A, M 1:100; Pohľad z Heydukovej ulice, M 1:100  
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:250; Pôdorys nadstavby na 6. NP, M 1:100; Rezapohľad A-A, M 1:100; Pohľad z Heydukovej ulice, M 1:100  
Magistrát ODI, archív