



XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
11.04.2018 MAGS OUIK 42732/18-182564 Ing. arch. Simonidesová /514 30.05.2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	PETROLSERVIS SK spol. s r.o., Vinohradská 1357/3C 920 01 Hlohovec
investičný zámer:	Zmena dokončenej stavby – opravy a nadstavba bytového domu, XX
žiadosť zo dňa:	11.04.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ivan Matys autorizovaný architekt 1130AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2018

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby – nadstavbu objektu jestvujúceho bytového domu v radovej zástavbe na Banskobystrickej ulici. Objekt má v súčasnosti jedno podzemné podlažie, tri nadzemné podlažia a nevyužitú podkrovia so sedlovou strechou a v malej časti s pultovou strechou. V objekte je v súčasnosti 5 bytov a 1 nebytový priestor – advokátska kancelária na 1. NP.

Podstatná zmena dokončenej stavby spočíva v asanácii dnešného podkrovia a v nadstavbe jedného plnohodnotného podlažia a nového podkrovia prekrytého sedlovou strechou s rôznymi sklonmi a výškami hrebeňa strechy. Jeden pôvodný byt na 1. NP bude zmenený na kancelárske priestory. V nadstavbe sú navrhnuté 4 bytové jednotky (3 BJ na 4. NP a 1 NJ na 5. NP) a dva nebytové priestory – ateliéry (na 5. NP). Po zrealizovaní zmeny dokončenej stavby bude mať objekt jedno podzemné podlažie, štyri nadzemné podlažia a podkrovia. Celkovo v ňom bude 8 bytových jednotiek a 4 priestory občianskej vybavenosti (2 kancelárske priestory a 2 ateliéry).

Objekt je zastrešený sedlovou strechou do Banskobystrickej ulice s dvoma vikiermi a strešnými oknami, do dvora je navrhnutý plytší sklon strechy. Výška rímsy je +14,17 m, výška hrebeňa strechy je +16,539 m v kontakte s nárožným objektom na Jozefskej ulici a +17,11 m v časti napojenia na zástavbu Banskobystrickej ulice.

Celá stavba je riešená ako jeden stavebný objekt – Oprava a nadstavba bytového domu.

Plocha pozemku je 308 m². Zastavaná plocha objektom je 257,9 m², celková podlažná plocha je 1 170 m² (pôvodný stav: 771 m²). Vzhľadom na značnú zastavanosť pozemku jestvujúcim objektom nie je na pozemku riešená žiadna zeleň, rovnako ako tomu je aj v súčasnosti.

Dopravné riešenie: objekt je bez dopravného pripojenia. Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 73 6110/Z1, Z2, pre funkcie: bývanie 4 bytové jednotky (2 byty s úžitkovou plochou do 60 m² a 2 byty do 90 m²), služby - 2 ateliéry (1 ateliér je vo vlastníctve majiteľa existujúceho bytu) a kancelárske priestory. Vo výpočte boli použité koeficienty $k_{mp} = 0,3$ a $k_d = 0,8$. Podľa VSD je pre funkciu bývanie potrebných 6 stojísk a pre funkciu administratíva a ateliér 1 stojisko. Normová potreba spolu je 7 PM.

Statická doprava je riešená formou kúpy 5 PM v dostupnej vzdialenosti do 300 m, v hromadnej podzemnej garáži bytového domu na Jozefskej ulici č. 10, 12, na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxxxx. Na kúpu 5 PM boli uzavreté dve „Zmluvy o prevode spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore (garáži)“ č. 17/13/08/01 (predmetom kúpy sú dve parkovacie státia č. 50 a 87) a č. 17/13/09/10 (predmetom kúpy sú tri parkovacie státia č. 94, 79 a 80). Predávajúci: „Projekt Jozefská s.r.o., Mlynské nivy 42, BA“, kupujúci: investor stavby PETROLSERVIS, spol. s r.o. (právny nástupca predávajúceho je od 31.10.2017: PROXENTA Private Equity, s. r. o., Mlynské nivy 42, Bratislava). 2 PM sú riešené formou nájomnej zmluvy (*zmluva nebola doložená*).

Podľa výkresu „E.1 Situácia – koordinácia“ je zakreslený plošinový výt'ah na vývoz smetí v chodníku Banskobystrickej ulice.

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 sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx 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.

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. 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:

Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahrňajúcej PZ CMO – stred, kde je potrebné:**

- *rešpektovať* výšku existujúcej 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 existujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie existujúcej 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.

Predložená zmena dokončenej stavby je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia obchodu a služieb patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 501. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. V riešenom objekte bude po nadstavbe objektu percentuálny podiel funkcie bývania a občianskej vybavenosti vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch: 67,4 % : 32,6 %.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia. Nachádza sa v radovej zástavbe Banskobystrickej ulice v kontakte s nárožným objektom na Jozefskej ulici, ktorého zmena dokončenej stavby – nadstavba objektu (na 3 NP + dvojúrovňové podkrovia) je v procese realizácie. Index zastavaných plôch ani koeficient zelene sa nemenia. V riešenej funkčnej ploche aj v uličnej zástavbe sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Nárast indexu podlažných plôch z 2,503 na 3,799 považujeme za akceptovateľný s ohľadom na priemerne vypočítanú hodnotu tohto regulatívu vo vzťahu k celej funkčnej ploche IPP: 2,92 a dosahovaným hodnotám IPP na jednotlivých pozemkoch: 0,411 – 4,755.

Výšková úroveň objektov na Banskobystrickej ulici (existujúcich aj navrhovaných) stúpa smerom od Jozefskej ulice smerom k Hodžovmu námestiu. Riešený objekt dotvára charakter blokovej zástavby danej urbanistickej štruktúry a svojou výškou +16,539 m v kontakte s nárožným objektom na Jozefskej ulici, ktorému sa výškovo prispôsobuje a +17,11 v časti napojenia na zástavbu Banskobystrickej ulice vhodne zapadá do uličnej zástavby.

Objekt je umiestnený v pamiatkovej zóne centrálnej mestskej oblasti (v zóne A). K predloženej zmene dokončenej stavby je doložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2017/23254-3/86577/HOR zo dňa 06.11.2017, v ktorom je zámer vyhodnotený ako prípustný v prostredí pamiatkovej zóny s podmienkami zadefinovanými na str. 1 (projektová dokumentácia je opatrená pečiatkou KPÚ a podpisom zodpovedného pracovníka).

Vzhľadom na rešpektovanie charakteru zástavby v danej lokalite a odsúhlasení 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:	Zmena dokončenej stavby – opravy a nadstavba bytového domu, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

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:

- Objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženej projektovej dokumentácie; ateliéry sú posudzované ako nebytové priestory bez ohľadu na ich vnútorné dispozičné usporiadanie.
- Celkový architektonický výraz a materiálové a farebné riešenie nadstavby musí plne rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- Vstupné schody žiadame riešiť aj v ďalšom stupni dokumentácie v rámci objektu bytového domu.
- K umiestneniu plošinového výťahu na vývoz smetí v chodníku Banskobystrickej ulice je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie a chodníkov.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu je potrebné statickú dopravu prehodnotiť v súlade s aktuálne platnými STN (t. č. STN 73 6110/Z1, /Z2).
- Statickú dopravu žiadame riešiť v dostupnej vzdialenosti do 300 m, v rozsahu spolu 7 parkovacích miest (PM), z toho:
 - 5 PM v hromadnej podzemnej garáži bytového domu na Jozefskej ulici č. 10, 12, na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxx v súlade so uzavretými „Zmluvami o prevode spoluvlastníckeho podielu na nebytovom priestore č. 17/13/08/01 (predmetom kúpy sú dve parkovacie státi č. 50 a 87) a č. 17/13/09/10 (predmetom kúpy sú tri parkovacie státi č. 94, 79 a 80). Predávajúci: „Projekt Jozefská s.r.o., Mlynské nivy 42, BA“ (právny nástupca predávajúceho od 31. 10. 2017 PROXENTA Private Equity, s.r.o, Mlynské nivy 42, Bratislava), kupujúci: investor stavby PETROLSERVIS, spol. s.r.o.
 - V DSP žiadame predložiť v súlade s platnými právnymi predpismi, platnú zmluvu/-vy na 2 PM. V prípade riešenia týchto PM formou nájmu, požadujeme zmluvu, resp. zmluvu o budúcej zmluve na dlhodobý prenájom na dobu neurčitú, resp. min. na dobu 10 rokov.
- Podmienkou kolaudácie je platná kúpna zmluva/-y v súlade s platnými právnymi predpismi v rozsahu minimálne 5 PM v hromadnej podzemnej garáži bytového domu na Jozefskej ulici č. 10, 12, na pozemku parc. č. parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx a platná nájomná resp. kúpna zmluva na 2 PM (spolu 7 PM).

Upozornenie:

- Výšky rímasy a hrebeňov striech sú prevzaté z výkresu č. B.2.1, nakoľko v rámci dokumentácie sú zanedbateľné rozdiely v týchto výškach medzi výkresmi.
- Kupované parkovacie miesta (PM) sa nachádzajú v objekte “Bytového domu Weinbauerhaus, Jozefská ulica č. 10, 12, na pozemku parc. č. xxxxxx Podľa platného územného rozhodnutia o umiestnení stavby “Bytového domu Weinbauerhaus“ č. SU-2006/28128/22828/2007/UR-Ga zo dňa 11.04.2007, je v podzemnej garáži objektu

navrhovaných 84 PM, pričom normová potreba bola 73 PM, t.j. v objekte je navyše navrhnutých 11 PM.

- Vzhľadom na podiel plôch občianskej vybavenosti odporúčame názov objektu zmeniť na polyfunkčný bytový dom.

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 - E.1 Situácia, M 1:200; B.1.6 Pôdorys 4.NP, M 1:60, 1:200; B.1.7 Pôdorys 5.NP, M 1:60, 1:200; B.2.1 Pohľad uličný, M 1:100; B.3.2 Rezy priečne, M 1:80

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - E.1 Situácia, M 1:200; B.1.6 Pôdorys 4.NP, M 1:60, 1:200; B.1.7 Pôdorys 5.NP, M 1:60, 1:200; B.2.1 Pohľad uličný, M 1:100; B.3.2 Rezy priečne, M 1:80

Magistrát ODI, archív