



ALEVA s.r.o.  
Gaštanová 15  
811 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
25.09.2018                      MAGS OUIK 53828/18-427260                      Ing. arch. Simonidesová /514                      22.01.2019

Vec:

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

investor:	<b>EQUIS INVEST CONSULTING, spol. s r.o., Ul. 29. augusta 28, 811 09 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Rekonštrukcia a nadstavba objektu Jesenského , parc. č. xxx, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>25.09.2018, doplnená 15.11.2018, 07.12.2018, 19.12.2018</b>
typ konania podľa staveb. zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. Stanislav Fekete autorizovaný stavebný inžinier 0176*A*1</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2018</b>

**Predložená dokumentácia rieši** zmenu dokončenej stavby – nadstavbu jestvujúceho objektu situovaného v ukončení bloku pri spojnici ulíc Jesenského a Palackého. V zadnej časti je riešený objekt v dotyku s bývalou Základnou školou na Jesenského ulici. Objekt, v súčasnosti bez využitia, má jedno podzemné podlažie, tri plnohodnotné nadzemné podlažia a 4. NP – povalu s plytkou valbovou strechou. Výška korunnej rímsy je +11,912 m a hrebeňa strechy +13,399 m. Podstatná zmena dokončenej stavby spočíva v asanácii strešnej konštrukcie na 4. NP od úrovne korunnej rímsy, v jeho nadstavbe na plnohodnotné 4. NP a vybudovaní nového ustúpeného podlažia. Poškodené a havarijné časti objektu vrátane pôvodného schodiska budú rozobrané ručne, resp. pomocou malej mechanizácie. Nová podlažnosť objektu: 1 podzemné podlažie, 4 nadzemné podlažia a ustúpené podlažie. Funkčná náplň objektu: jedna veľkoplošná bytová jednotka v úrovni 1. NP – 5. NP so vstupom na 1. NP z Jesenského ulice a priestor občianskej vybavenosti v úrovni 1. NP – múzeum československej známky s hygienickým zázemím so vstupom z Palackého ulice. Suterén objektu bude prebudovaný na technické zázemie a parkovanie pre 4 automobily v parkovacích zakladačoch pre dve autá nad sebou (vrátane využitia zodpovedajúceho priestoru na 1. NP). Vjazd/výjazd do/z garáže bude zo strany Palackého ul. jednou bránou (šírky 3 m) na základe požiadavky KPÚ. V objekte bude vybudovaný výťah. Novonavrhované okná na 1. NP a 4. NP sú navrhnuté v osiach pôvodných okenných otvorov, pri ustúpenom podlaží je navrhnuté veľkoplošné zasklenie fasády. Na nároží objektu bude v nike, ktorá v minulosti slúžila ako dvere, naznačený vstup s umeleckým dielom

slúžiacim ako pútač pre vstup do múzea z Jesenského ulice. Objekt je zastrešený plochou strechou, ktorá je nad 4. NP riešená ako pochôdzna, výška atiky je nad 4. NP +13,85 m, nad 5. NP +16,20 m.

Plocha pozemku je 117,50 m<sup>2</sup>. Celková podlažná plocha je 528 m<sup>2</sup> (pôvodný stav: 470 m<sup>2</sup>). Vzhľadom na 100 % zastavanosť pozemku jestvujúcim objektom, nie je na pozemku riešená žiadna zeleň, rovnako ako tomu je aj v súčasnosti.

Objektová skladba: SO-01 polyfunkčný objekt Jesenského 8, SO-02 Inžinierske siete (SO-02.1 Vodovodná prípojka, SO-02.2 Kanalizačná prípojka, SO-02.3 Plynová prípojka, SO-02.4 NN prípojka, SO-02.5 Slaboprúdová prípojka), SO 03 Spevnené plochy.

Statická doprava: Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z1, Z2, pre funkcie: bývanie: 1 bytová jednotka (BJ) nad 90 m<sup>2</sup> a občianska vybavenosť (11,7 m<sup>2</sup>, 1 zamestnanec). Vo výpočte boli použité koeficienty  $k_{mp} = 0,05$  a  $k_d = 1,0$ . Podľa VSD sa uvádza normová potreba 3,35 parkovacie miesta (PM). Navrhované sú 4 PM v zakladačoch (dve autá nad sebou) na vlastnom pozemku.

**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 je záujmový pozemok parc. č. xxx 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.

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.

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 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 prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch. Integrované zariadenia občianskej vybavenosti patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 201. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. V súčasnosti nie je v rámci dotknutej funkčnej plochy umiestnená bytová funkcia. Podiel funkcie občianskej vybavenosti a bývania, vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, dosiahne po prestavbe objektu v zmysle jeho predloženého funkčného využitia 98 % : 2 %.

**Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 4,49** (pôvodný stav: 4,00), **IZP: 1,00** (pôvodný stav: 1,00), **KZ: 0,00** (pôvodný stav: 0,00). Index zastavaných plôch ani koeficient zelene sa vo vzťahu k ich pôvodným parametrom nemenia. Index podlažných plôch vzrastá z hodnoty 4,00 na 4,49 (nárast celkovej nadzemnej podlažnej plochy o 58 m<sup>2</sup>). Vyhodnotenie nárastu IPP vo vzťahu k celej funkčnej ploche vymedzenej ulicami Jesenského, Palackého, Mostová, tvorí súčasť posúdenia predloženej zmeny dokončenej stavby. Oproti priemernej hodnote IPP vo funkčnej ploche: 3,30 je už ku dnešnému stavu tento ukazovateľ vo vzťahu k riešenému pozemku prekročený. Je to spôsobené najmä 100 % zastavanosťou jestvujúcim objektom už v súčasnosti, hoci tento svojou výškou a podlažnosťou patrí v riešenom území medzi najnižšie. V riešenej funkčnej ploche aj v uličnej zástavbe sú pomerne veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. S ohľadom na hodnoty regulatívy IPP vo vzťahu k celej funkčnej ploche (dosahované hodnoty IPP na jednotlivých pozemkoch: 1,70 – 5,50) a malý nárast množstva podlažných plôch oproti pôvodnému stavu, je možné považovať dosahovanú hodnotu parametra IPP: 4,49 za prípustnú a tým konštatovať naplnenie definície stabilizovaného územia.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby nenaruša charakteristickú zástavbu ulice, resp. mestského bloku ani jestvujúcej urbanistickej štruktúry. Vhodne zvolenými výrazovými prostriedkami pri riešení fasády návrh nepotláča architektonické vyznenie pôvodného objektu. Nadstavané 5. NP je posunuté do takej polohy, kedy je z pohľadu chodca minimálne vnímateľné, max. výška atiky strechy 5. NP + 16,20 m nepresahuje výšku hornej hrany korunnej rímsy susednej stavby na Jesenského 6.

K zmene dokončenej stavby je doložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. K PUBA-2018/18935-3/87781/AUG zo dňa 16.11.2018, v ktorom je zámer vyhodnotený ako prípustný pri dodržaní definovaných podmienok.

**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 16.1.2018, 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:	<b>Rekonštrukcia a nadstavba objektu Jesenského , parc. č. xxx, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>xxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Jesenského, Palackého ulica, Bratislava</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:**

- Predloženú zmenu dokončenej stavby považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku za max. prípustnú v stabilizovanom území – objem a výška stavby nesmú vzrásť umiestnením akýchkoľvek strešných zariadení technického vybavenia.
- Celkový architektonický výraz objektu - výsledné materiálové a farebné riešenie fasád bude prevedené umelecko-remeselným spôsobom a budú plne rešpektované všetky pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave.
- Poloha, tvar a rozmery vstupnej brány do garáže ako aj posun korunnej rímsy smerom nadol (navrhnete ako kópia pôvodne rímsy) budú navrhnuté v súlade s požiadavkami KPÚ.
- Navrhované otvory v úrovni 1. NP budú striktne nadväzovať na existujúce okenné osi vyšších podlaží a budú dodržané ich rozmery v súlade s charakterom pôvodnej architektúry bez ohľadu na funkčnú náplň priestorov, v rámci ktorých sú navrhnuté.  
*Pozn.: KPÚ v svojom rozhodnutí zo dňa 16.11.2018 súhlasí s čiastočnou zmenou riešenia otvorov na 1. NP uličných fasád s ohľadom na navrhované dispozičné a funkčné zmeny, nakoľko je zrejme, že existujúce riešenie nie je pôvodné historické.*
- Nové zábradlie strešnej terasy na 5. NP bude riešené ako tvarová a materiálová kópia existujúceho ozdobného zábradlia v úrovni dnešnej strechy (zmysle požiadavky KPÚ).
- Výška atiky nad 5. NP bude aj v ďalšom stupni projektovej dokumentácie dodržiavať výšku hornej hrany korunnej rímsy susednej stavby na Jesenského 6.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- V dokumentácii je nesprávny výpočet statickej dopravy pre funkciu bývanie. Vo výpočte statickej dopravy bola nesprávne použitá účelová jednotka na byt nad 90 m<sup>2</sup> = 3 stojiská/byt. Podľa STN 73 6110/Z2 sú to 2 stojiská/byt. S navrhovaným počtom 4 parkovacie miesta (PM) súhlasíme, z toho: pre funkciu bývanie 3 PM a 1 PM pre služby.  
V ďalšom stupni dokumentácie žiadame predložiť korektný výpočet statickej dopravy na základe funkčného využitia objektu v súlade s platnou STN 73 6110/Z1,Z2.
- Statickú dopravu žiadame riešiť výlučne na vlastnom pozemku v rozsahu 4 PM.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- Parkovacie miesta žiadame riešiť pre osobné automobily O2.
- Žiadame, aby navrhovaným vjazdom/výjazdom do/z garáže na Palackého ulici nedošlo k zrušeniu parkovacích miest na komunikácii. V prípade rušenia parkovacích miest požadujeme stanovisko príslušného správcu resp. vlastníka parkovacích miest.
- Výjazd z garáže je navrhovaný cúvaním zo zakladača pre 4 vozidlá. Žiadame navrhnuť oparenia pre zaistenie bezpečného výjazdu z garáže.
- Stavené úpravy chodníka príp. komunikácie, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie.

- Upozorňujeme, že “Výkres trvalého dopravného značenia“ je potrebné odsúhlasiť v operatívnej komisii pre určovanie dopravných značiek a dopravných zariadení magistrátu hl. m. SR Bratislavy.

#### **Upozornenie:**

- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.
- Podľa ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2017, v znení zmien a doplnkov je po Jesenského ulici vedená hlavná cyklistická trasa.

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 1x potvrdené: 02. Koordinačná situácia, M 1:400; 04. Pôdorys 1.NP, M 1:50; 08. Pôdorys 5. NP, M 1:50; 11. Pohľad severný, M 1:75; 13. Pohľad južný, M 1:75  
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: 02. Koordinačná situácia, M 1:400; 04. Pôdorys 1.NP, M 1:50; 08. Pôdorys 5. NP, M 1:50; 11. Pohľad severný, M 1:75; 13. Pohľad južný, M 1:75

Magistrát ODI, archív