



Gergisak, s.r.o.
Športová 5044/3
900 42 Dunajská Lužná

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
14.05.2021 MAGS OUIIC 52714/21-386534 Ing. arch. Simonidesová /514 29.06.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Komunálna poisťovňa, a.s., Vienna Insurance Group, Štefánikova 17, 811 05 Bratislava
investičný zámer:	Administratívne centrum Komunálnej poisťovne, Bratislava Zmena účelu využitia priestorov na 6. NP bloku B na bývanie parc. č. 3457/2, k. ú. Staré Mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	14.05.2021, doplnená 10.06.2021, 24.06.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene účelu využitia stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zmenu účelu využitia stavby
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Dušan Mázik autorizovaný architekt 1025AA1234
dátum spracovania dokumentácie:	04/2021, 05/2021

Predmetom projektovej dokumentácie je zmena účelu využitia jestvujúceho nebytového priestoru na 6. NP bloku B administratívneho centra Komunálnej poisťovne na Štefánikovej ulici v Bratislave.

Administratívne centrum sa skladá z dvoch blokov A a B, ktoré sú funkčne prepojené. Blok A na pozemku parc. č. 3457/1 so siedmimi nadzemnými podlažiami sa nachádza priamo v uličnej línii a blok B na pozemku parc. č. 3457/2 so šiestimi nadzemnými podlažiami je umiestnený v hĺbke pozemku. Obidva bloky sú využívané ako administratívne priestory poisťovne.

Na pôdorysne zredukovanom 6. NP je v bloku B navrhnutá zmena využitia väčšiny tohto podlažia na byt. Existujúce administratívne priestory budú upravené na 2-izbový byt s terasou bez stavebných úprav. Byt (kuchynka, WC, sprcha a dve samostatne miestnosti) má podlažnú plochu 192 m² a bude slúžiť pre potreby člena predstavenstva Komunálnej poisťovne.

Výpočet statickej dopravy (VSD) je pre funkcie umiestnené v objekte: administratíva (120 zamestnancov, čistá administratívna plocha spolu 2 324,3 m²) a bývanie (1 bytová jednotka s výmerou 192 m²). Vo VSD boli použité koeficienty kmp = 0,3 a kd= 1,0.

Podľa VSD je spolu potrebných 20 stojísk, z toho pre bývanie 3 odstavné stojiská a pre administratívu 17 parkovacích miest. Nároky na statickú dopravu sú pokryté existujúcimi parkovacími stojiskami v bloku B na 1. NP, kde je k dispozícii celkom 26 parkovacích stojísk, z toho 2 stojiská sú pre osoby z obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

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 a ods. 4, § 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 účelu využitia vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. **3457/2** 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.

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.

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.

Zmena funkčného využitia jestvujúceho nebytového priestoru na bytový s celkovou podlažnou plochou 192 m² je, z hľadiska funkčného, v súlade s ÚPN. Pozemok parc. č. **3457/2** je súčasťou funkčného využitia plôch: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Z hľadiska podielu funkcií je v projektovej dokumentácii doložené vyhodnotenie celej funkčnej plochy ohraničenej ulicami Štefánikova, Lermontovova, Flöglöva, Fraňa Kráľa, Puškinova. Pomer funkcie občianskej vybavenosti a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 47,9 % : 52,1 % (OV : bývanie), čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie v riešenom území rešpektovaný (oproti jestvujúcemu stavu je nárast bytovej funkcie o 0,31 %).

Posudzovaná zmena účelu využitia nemá vplyv na charakteristický obraz stabilizovanej zástavby dotknutého územia. Riešená je v rámci existujúcich priestorov. Index podlažných plôch, index zastavaných plôch ani koeficient zelene sa oproti ich pôvodným hodnotám nemenia.

Navrhovaná zmena účelu využitia 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 účelu využitia:	Administratívne centrum Komunálnej poisťovne, Bratislava Zmena účelu využitia priestorov na 6. NP bloku B na funkciu bývania parc. č. 3457/2, k. ú. Staré Mesto, Bratislava
na parcelách číslo:	3457/2
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Štefánikova 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:

- V rámci konania je potrebné preukázať, že riešený priestor spĺňa požiadavky STN 73 4301 na preslenie bytov a STN 73 0580 na denné osvetlenie obytných miestností.
- Objekt je súčasťou pamiatkovej zóny centrálnej mestskej oblasti (zóny A). K prípadnej zmene okenných otvorov a výplní je potrebné vyjadrenie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave.

z hľadiska dosahovania cieľov územného plánovania:

- Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Existujúcu garáž objektu Komunálnej poisťovne v Bratislave využívať pre funkcie umiestnené v objekte, vrátane návštev.
- Mimo úradných hodín Komunálnej poisťovne odporúčame zvážiť možnosť nočného parkovania obyvateľov územia.

Upozornenie.

- V Súhrnnej technickej správe je v časti 1.2 Urbanistické a architektonické riešenie stavby chybné uvedené, že zmena účelu využitia sa týka bloku A.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Ďalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto SR 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: 2 x projektová dokumentácia

1 x potvrdené – C-002 Koordinačná situácia, M 1:500; C-004 Pôdorys 6. NP - nový stav (chybne uvedená mierka 1:500);

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1 x potvrdené – C-002 Koordinačná situácia, M 1:500; C-004 Pôdorys 6. NP - nový stav (chybne uvedená mierka 1:500);

Magistrát ODI, archív