



Ing. arch. Dana Bubáková
Palisády 44
811 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
27.05.2021 MAGS OUIIC 53646/21-402709 Ing. arch. Simonidesová /514 22.07.2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|-----------------------------------|--|
| investor: | vangelis s.r.o., Sasinkova 8, 811 08 Bratislava |
| investičný zámer: | Zmena dokončenej stavby, Sasinkova 2630/8, parc. č. 9791, 9792, k. ú. Staré Mesto, Bratislava |
| žiadosť zo dňa: | 28.05.2021 |
| typ konania podľa staveb. zákona: | územné konanie o zmene dokončenej stavby |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre stavebné povolenie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Norbert Šmondrk autorizovaný architekt 0315AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 05/2021 |

K investičnému zámeru: „Zmena dokončenej stavby, Sasinkova 2630/8, parc. č. 9791, 9792, k. ú. Staré Mesto, Bratislava“ bola dňa 19.02.2021 vydaná odpoveď na žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIIC 44610/21-30265. Súčasťou žiadosti zo dňa 27.01.2021 bola projektová dokumentácia pre stavebné povolenie, spracovateľ: ateliér KFA_norbert šmondrk, spol. s r.o., Bratislava, zodpovedný projektant: autorizovaný architekt Ing. arch. Norbert Šmondrk, dátum spracovania: 10/2020. V predmetnej odpovedi hlavné mesto s predloženým riešením nesúhlasilo. V závere písomnosti uviedlo, že *zámer je potrebné prehodnotiť z hľadiska navrhnutého funkčného využitia a objemovo zredukovať, pričom je potrebné preukázať dodržanie zadnej stavebnej čiary danej existujúcou zástavbou a rešpektovať ukazovatele intenzity využitia záujmového územia danej funkčnej plochy – zmenšiť zastavanú plochu objektom a spevnené plochy na pozemku v prospech plôch zelene.*

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 odpovedi zo dňa 19.02.2021 – zmenšená bola zastavaná a podlažná plocha objektom, zmenený bol spôsob pokrytia nárokov statickej dopravy – v dvorovej časti pozemku je oproti pôvodnému nadzemnému parkovaciemu zakladaču navrhnutý podpovrchový spôsob zakladačového systému parkovania, mierne boli zredukované spevnené plochy v prospech plôch zelene.

Predložená projektová dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby – nadstavbu a prístavbu existujúceho objektu v radovej zástavbe Sasinkovej ulice v blízkosti Medickej záhrady. Objekt pôvodného pavlačového bytového domu (v súčasnosti na LV zapísaného ako nebytová budova) má v súčasnosti jedno podzemné podlažie s klenbovým stropom, dve nadzemné podlažia a nevyužitú podkrovie so sedlovou strechou s výškou hrebeňa +11,75 m. V zadnej časti objektu je samostatný schodiskový trakt. Na pozemku sa v dvorovej časti nachádza otvorená parkovacia plocha, zastrešené stojisko pre dva automobily a menšia plocha zelene s hodnotným gaštanom (registrovaný strom). Predmetný pozemok je v súčasnosti dopravne napojený z ulice Poľná a vstup pre peších je z ulice Sasinkova.

Jestvujúce podkrovie a celá zadná nadzemná časť objektu, vrátane zastrešeného stojiska, budú asanované.

Zmena dokončenej stavby spočíva v nadstavbe dvoch nadzemných podlaží: 3. NP ako plnohodnotného nadzemného podlažia a 4. NP so šikmou strechou do Sasinkovej ulice a pultovou strechou do dvora a v prístavbe (rozšírení pôvodnej hmoty objektu) v dvorovej časti.

Pôvodná uličná štuková fasáda, vrátane korunnej rímsy, bude reštaurovaná. Nové podlažie nadviaže na osovosť a materiálové a farebné riešenie pôvodnej fasády. Uličná časť šikmej strechy 4. NP s výškou rímsy +11,854 m a výškou hrebeňa +15,415 m bude doplnená dvojicou vikierov s pultovou strechou. Dvorová fasáda bude pôsobiť súčasným dojmom. Presklenými plochami s terasami a balkónmi poskytne výhľady do Medickej záhrady.

Funkčná náplň objektu: 1. PP: technické a skladové priestory, zakladačový systém parkovania, 1. NP: administratívne priestory 2. NP – 4. NP: bytová funkcia - spolu 6 x 3 izbový byt s balkónom. V objekte je navrhnutý výťah.

Parkovanie bude riešené podzemnými zakladačmi pristavanými v dvorovej časti objektu pre 12 automobilov s vegetačnou strechou krytou rozchodníkmi. Existujúci gaštan a dva ďalšie stromy v zadnej časti pozemku zostanú zachované, pribudnú plochy s voľnou zeleňou s výmerou 27,95 m². Zvyšná nezastavaná dvorová časť pozemku bude riešená zo zatravnovacích tvárnic. Dvorová fasáda bude na úrovni 1. NP obrastená brečtanom.

Úroveň ± 0,00 = 136,97 m n. m. BpV.

Objektová skladba: SO-01 Zmena dokončenej stavby, SO-02 Rekonštruovaná vodovodná prípojka, SO-03 Výmena istiacej a rozpojovacej skrine za novú, SO-04 Dažďová kanalizácia (zo striech zakladačov).

Kapacitné údaje: celková plocha pozemku: 497 m², zastavaná plocha objektom: 239 m² (zastavaná plocha pôvodným objektom: 221 m²), celkové nadzemné podlažné plochy: 956 m², plocha zelene: 27,95 m² (pôvodná plocha zelene: 21,75 m²).

Dopravné riešenie:

Nároky statickej dopravy vypočítané v objeme 11 odstavných a parkovacích stojísk budú zabezpečené v počte 12 stojísk v podzemných zakladačoch typu WOHR parklift 462 umiestnených za objektom s vegetačnou strechou (dve vozidlá nad sebou), s prístupom vozidiel z komunikácie Poľná cez existujúcu obojsmernú jednopruhovú komunikáciu šírky 3,15 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 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 dokončenej stavby 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“).

Hlavné mesto pri vyhodnotení vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie a z vlastných výpočtov.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **9791, 9792** 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. 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 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.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby na pozemku investora spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch. 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 podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Pomer funkcie OV a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy: 74,2 % : 25,8 % (OV : bývanie).

Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku: **IPP: 1,92, IZP: 0,48, KZ: 0,05** sú porovnávané s priemernými ukazovateľmi intenzity využitia územia v riešenej funkčnej ploche (ohraničenej ulicami Sasinkova, Poľná a hranicou pozemku Medickej záhrady) s hodnotami: IPP: 1,47; IZP: 0,54; KZ: 0,05.

Výsledné hodnoty IZP a KZ sú porovnateľné s priemernými hodnotami týchto regulatívov v bilancovanom území. IPP je oproti pozemkom s jestvujúcou zástavbou mierne navýšené a dosahuje intenzitu objektov, ktoré už prešli prestavbou a stavebnou obnovou a včlenili sa do územia. S prihliadnutím na postupnú transformáciu predmetného územia na zástavbu mestského typu v súlade s funkčným využitím predmetného územia a jeho polohou v rámci mesta, je možné považovať dosahovanú hodnotu IPP za prípustnú.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Navrhované riešenie nepotláča architektonické vyznenie pôvodného objektu – zachováva a reštauruje pôvodnú dvojpodlažnú uličnú štukovú fasádu, vrátane korunnej rímsy. Nová výška hrebeňa strechy 4. NP +15,415 m je prispôsobená výške susedného objektu na pozemku parc. č. 9789.

Súčasťou pôvodnej žiadosti zo dňa 27.01.2021 bolo záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu Bratislava č. KPUBA-2021/1577-1/4474/DIM,KAD zo dňa 18.01.2021. V stanovisku je predmetná nehnuteľnosť nachádzajúca sa v PZ Bratislava CMO, vzhľadom na kompaktné zachovanú fasádu s výrazne plastickými prvkami, klasifikovaná ako objekt s pamiatkovými hodnotami. Zámer zmeny dokončenej stavby je, z hľadiska záujmov chránených pamiatkovým zákonom, schválený pri dodržaní stanovených podmienok (posudzovaná bola projektová dokumentácia pre stavebné povolenie: Ing. arch. Šmondrek, 10/2020).

Predložená zmena dokončenej stavby 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 dokončenej stavby: | Zmena dokončenej stavby, Sasinkova 2630/8, parc. č. 9791, 9792, k. ú. Staré Mesto, Bratislava |
| na parcelách číslo: | 9791, 9792 |
| v katastrálnom území: | Staré Mesto |
| miesto stavby: | Sasinkova, Poľná 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:

- Komplexný spôsob obnovy pôvodnej štukovej dvojpodlažnej uličnej fasády reštaurovaním - jej materiálové a farebné riešenie ako aj ukončenie objektu v rovine strešnej krajiny (použitie tvrdého typu strešnej krytiny v súvislosti s rešpektovaním strešnej krajiny okolitej zástavby ulice a mestského bloku), budú plne rešpektovať všetky pripomienky a požiadavky Krajského pamiatkového úradu v Bratislave.
- Ku kolaudácii stavby bude preukázané, že:
 - bytová funkcia bude riešená iba na 2. NP – 4. NP,
 - pre zabezpečenie nárokov statickej dopravy bude použitý podzemný zakladač WÖHR parklift 462, ktorý bude v plnom rozsahu zapustený pod úroveň dvorovej časti pozemku (podľa výkresu č. 20 Rez B-B nový stav, M 1:100),
 - na pozemku bude zrealizovaná zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie – podľa výkresu č. 04 Situácia, M 1:100 a existujúce 3 stromy na pozemku budú zachované.

z hľadiska požiadaviek Mestského ústavu ochrany pamiatok v Bratislave, ktorý sa pre potreby hlavného mesta a mestských častí vyjadruje na základe uznesenia MsZ č.746/2009 zo dňa 24.09.2009 z titulu ochrany a prezentácie kultúrno-historických hodnôt Bratislavy.

Predložená dokumentácia bola posudzovaná najmä s ohľadom na jej vplyv na uličný interiér a uličný parter v zmysle § 14, ods.2 zákona č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu.

- Povrchovú úpravu na 3. NP uličnej fasády riešiť v omietke, ktorej štruktúra a farebnosť môže byť odlišná od povrchovej úpravy dvoch nižších podlaží; nepoužívať keramický obklad.
- Z dvorovej pavlače demontovať zábradlie a použiť ho v novej situácii na dvore (napr. na hrane garáže alebo okolo stromu), aby ostal v dvorovej časti parcely – v pohľadovom zábere z verejného priestoru, zachovaný aspoň jeden historizujúci prvok ako kontrast k modernistickému riešeniu dvorovej fasády.

Pozn.: rozšírením objektu o jeden trakt smerom do dvora dôjde k zániku pavlačovej úpravy fasády, ktorá je charakteristická pre objekty tohto typu z konca 19. stor. a začiatku 20. stor.; dvorová fasáda domu je viditeľná z verejného priestoru – z východného konca Medickej záhrady.

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:

- Ku kolaudácii stavby je potrebné preukázať funkčnú prevádzkyschopnosť navrhnutého zakladača typu WOHR parklift 462.
- Dopravné pripojenie vjazdu/výjazdu cez chodníkové teleso miestnej komunikácie Poľná riešiť cez nájazdové obrubníky, t.j. chodník v celom rozsahu vjazdu riešiť v jednej nivelete. *Zdôvodnenie: snahou mesta je debarierizácia existujúcich chodníkov pre nemotorových účastníkov cestnej premávky a nevytváranie dopravných vjazdov/výjazdov prerušujúcich chodník pokiaľ ide o miesto mimo pozemnej komunikácie, akým je napr. areál, dvor, garáž, či parkovací dom.*
- Stavebné zásahy/úpravy chodníka pozdĺž Sasinkovej ulice riešiť v celom rozsahu stavby ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochranu drevín.

Požiadavky z hľadiska tvorby zelene / adaptácie na zmenu klímy:

- Pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

Ďalšie požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov hlavného mesta SR Bratislavy - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží, resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;

- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb, odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania odporúčame realizovať fasády, resp. ich časti ako vegetačné fasády.

Upozornenie:

- Vo výkrese č. 04a Situácia – Dopravné riešenie stavby, M 1:250 sú pri niektorých bilančných ukazovateľoch uvedené iné hodnoty ako v iných častiach projektovej dokumentácie.
- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.
- K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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 – 1 x sme si ponechali

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdené: 04. Situácia, M 1:100; 13. Pôdorys 1. PP – nový stav, M 1:100; 14. Pôdorys 1. NP – nový stav, M 1:100; 20. Rez B-B - nový stav, M 1:100; 21. Rozvinutý uličný pohľad – nový stav, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: 04. Situácia, M 1:100; 13. Pôdorys 1. PP – nový stav, M 1:100; 14. Pôdorys 1. NP – nový stav, M 1:100; 20. Rez B-B - nový stav, M 1:100; 21. Rozvinutý uličný pohľad – nový stav, M 1:100;

Magistrát ODI, MUOP, archív