



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
08.02.2017 MAGS OUIK 36747/17-30013 Ing. arch. Simonidesová /514 06.04.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
investičný zámer:	Rozšírenie priestorov 7. NP na Obchodnej ulici č. 72, rekonštrukcia s dostavbou, parc. č. 8498, Bratislava
žiadosť zo dňa:	08.02.2017, doplnená 08.03.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Emanuel Murín autorizovaný architekt 1536AA
dátum spracovania dokumentácie:	09/2016

K žiadosti o posúdenie investičného zámeru: „Rozšírenie priestorov 7. NP na Obchodnej ulici č. 72, rekonštrukcia s dostavbou, parc. č. 8498, Bratislava“ bolo dňa 19.05.2016 vydané stanovisko hlavného mesta č. MAGS OUIK 42695/16-160539, v ktorom bol zámer vyhodnotený ako prípustný bez riešenia strešnej terasy so zábradlím v úrovni 8. NP.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh zmeny dokončenej stavby rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 19.05.2016.

Dňa 08.03.2017 bola doložená upravená časť projektovej dokumentácie na základe požiadavky Krajského pamiatkového úradu v Bratislave – ustúpenie 7. NP je zhodné s ustúpením vrchného podlažia objektu na pozemku parc. č. 8494/1 (zo strany Obchodnej ulice je pôvodné ustúpenie 1,25 m zväčšené na 2,3 m).

Predložená dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby – rozšírenie jestvujúcich priestorov na 7. NP bytového domu v radovej zástavbe na Obchodnej ulici č. 72 (objekt „Malý Baťa“) za účelom vytvorenia novej bytovej jednotky. Jedná sa o funkcionalistický objekt z roku 1936 (postavený bol pre podnikateľa Baťu). Objekt bytového domu má jedno podzemné podlažie a sedem nadzemných podlaží (7. NP je ustúpené s terasou). V úrovni 1. NP je umiestnená obchodná prevádzka, ktorá zaberá takmer celú parcelu až do vnútrobloku, od 2. NP je objekt riešený iba v kontakte s Obchodnou ulicou a umiestnených je tu 10 bytov.

Nová bytová jednotka vznikne rekonštrukciou jestvujúcich priestorov práčovne a sušiarne na 7. NP a dostavbou časti terasy smerom do ulice. Prístupná bude z existujúceho schodiska. Dostavba nezastavuje celú terasu - je navrhnutá tak, aby v kontakte s Obchodnou ulicou zostalo podlažie riešené ako uskočené s terasou hĺbky 2 300 mm. Úžitková plocha 4-izového bytu bude 84,63 m² (nová podlažná plocha, ktorá vznikne na mieste dnešnej terasy je 49,20 m²). Nad 7. NP je riešená plochá strecha s úrovňou atiky + 24,52 m (totožná s pôvodnou strechou).

Plocha pozemku je 492 m², zastavaná plocha je 434,32 m², nadzemná podlažná plocha je 1 401,53 m² (pôvodný stav: 1 352,33 m²), na pozemku nie je riešená žiadna zeleň.

Statická doprava: podľa výpočtu statickej dopravy sú pre 1 BJ do 90 m² potrebné dve odstavňé stojiská. Riešenie statickej dopravy v rozsahu 1 PM na teréne je formou dlhodobého nájmu (15 rokov), na Jozefskej ulici č. 15, na pozemku parc. č. 7767 v k.ú. Staré Mesto (prenajímateľ Roxy Invest s.r.o., Novinárska 510/3, Bratislava).

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:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. **8498** 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 požiaru 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.
<i>H</i>	<i>2,1</i>	<i>501</i>	<i>Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti</i>	<i>zástavba mestského typu</i>	<i>0,42</i>	<i>0,25</i>

Poznámka:

- **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 nadväzných 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 funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

posúdenie plnenia regulácie k riešenej parcele – k časti funkčnej plochy – jestvujúci stav:

- výmera celého pozemku: 492 m²
- celkové nadzemné podlažné plochy: 1 352,33 m²
- **index podlažných plôch: 2,749**
- zastavaná plocha objektom: 434,32 m²
- **index zastavaných plôch: 0,883**
- plocha zelene: 0 m²
- **koeficient zelene: 0**

posúdenie plnenia regulácie k riešenej parcele - k časti funkčnej plochy – navrhovaný stav:

- výmera celého pozemku: 492 m²
- celkové nadzemné podlažné plochy: 1 401,53 m²
- **index podlažných plôch: 2,848**
- zastavaná plocha objektom: 434,32 m²
- **index zastavaných plôch: 0,883**
- plocha zelene: 0 m²
- **koeficient zelene: 0**

Navrhovaná zmena dokončenej stavby spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Novovzniknutý byt vznikne úpravou priestorov existujúcej sušiarne a práčovne (tvoriacich príslušenstvo jestvujúcich bytov) a dostavbou časti terasy. Koeficient zastavaných plôch ani koeficient zelene sa nemenia. Nárast indexu podlažných plôch s bytovou funkciou (49,20 m²) je zanedbateľný a nemá vplyv na celkovú koncepciu rozvoja predmetnej zóny ako z hľadiska funkčného, tak aj hmotovo - priestorového.

Stavebné úpravy v úrovni 7. NP nemenia architektonický výraz predmetného objektu, prispôbené sú celkovému riešeniu ukončenia obdobného funkcionalistického objektu - ustúpenie 7. NP je zhodné s ustúpením vrchného podlažia objektu na pozemku parc. č. 8494/1. K predloženému zámeru je doložené súhlasné záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave zo dňa 08.03.2017. Pôvodná výška atiky nad 7. NP + 24,52 m sa nemení.

Vzhľadom na uvedený rozsah stavebných úprav, charakter zástavby v danej lokalite a záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave zo dňa 08.03.2017, považujeme, riešenie zmeny dokončenej stavby za prípustné.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Rozšírenie priestorov 7. NP na Obchodnej ulici č. 72, rekonštrukcia s dostavbou, parc. č. 8498, Bratislava
na parcelách číslo:	8498
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Obchodná 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:

- Zmenu dokončenej stavby považujeme v predloženom rozsahu za konečnú. Architektonický výraz, materiálové a farebné riešenie dostavby musí rešpektovať požiadavky KPÚ.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu žiadame riešiť formou dlhodobého nájmu PM (min. 10 rokov).
- V DSP žiadame predložiť v súlade s platnými právnymi predpismi platnú nájomnú zmluvu resp. zmluvu o budúcej zmluve k dlhodobému prenájmu, v rozsahu min. 1 PM na byt.
- Podmienkou kolaudácie je platná nájomná zmluva v súlade s platnými právnymi predpismi minimálne na 1 PM na byt v dostupnej vzdialenosti (na pozemku parc. č. 7767 v k.ú. Staré Mesto, prenajímateľa Roxy Invest s.r.o., Novinárska 510/3, Bratislava).

Upozornenie:

- Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k zlučenému 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).

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: 1x potvrdené: 02.Situácia, M 1:200; 13.Pôdorys 7.NP-navrh. stav, M 1:100; 15.Priečny rez, navrh. stav, M 1:200; 18.ozvinutý uličný pohľad, M 1:200;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: 02.Situácia, M 1:200; 13.Pôdorys 7.NP-navrh. stav, M 1:100; 15.Priečny rez, navrh. stav, M 1:200; 18.ozvinutý uličný pohľad, M 1:200;

Magistrát ODI, archív