



MOROCZ_TACOVSKY, s.r.o.,
Balkánska 179/A
851 10 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
06.07.2017 MAGS ORM 48218/17-342180 Ing. arch. Simonidesová /514 16.08.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	N.M.J. s.r.o., Mudroňova 45, 811 01 Bratislava
investičný zámer:	Nadstavba bytového domu na ul. Palisády 53, parc. č. 3343, Bratislava
žiadosť zo dňa:	06.07.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Michal Tačovský autorizovaný architekt 1922 AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2017, na všetkých súčiastiach dokumentácie je pečiatka Krajského pamiatkového úradu, Bratislava

Predložená dokumentácia rieši: zmenu dokončenej stavby - nadstavbu nárožného bytového domu – vybudovanie nového dvojúrovňového podkrovia na mieste dnešného podkrovia, pričom existujúci krov bude vybúraný. Bytový dom pôdorysného tvaru L sa nachádza na nároží ulíc Palisády a Mateja Bela v historickom centre mesta a je súčasťou historickej uličnej zástavby. Objekt je zapísaný v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 627/0. Má jedno podzemné podlažie, tri nadzemné podlažia a podkrovia. V podstreší existujú v súčasnosti ateliér a byt. Zámerom stavebníka je vytvorenie šiestich samostatných bytových jednotiek, ktoré vzniknú vytvorením nového dvojúrovňového podkrovia a úpravami existujúceho bytu a ateliéru v podkroví (Byt 14: prerobný ateliér na 1-izbový byt, Byt 15 až Byt 19: mezonetové viacizbové byty). Ako nové budú vytvorené štyri bytové jednotky. Dom má jedno komunikačné jadro, v ktorom sa navrhuje výťah, situovaný do zrkadla jestvujúceho schodiska. Smerom do ulice je uplatnená šikmá strecha pri zachovaní sklonu pôvodnej strechy s hrebeňom v úrovni +20,00 m = 177,12 m n.m. (nárast výšky hrebeňa strechy o 1 m z pôvodnej výšky 176,12 m n.m. do ulice Palisády, resp. o 1,26 m z pôvodnej výšky 175,86 m n.m. do ulice Mateja Bela). Do dvora je riešená plytká šikmá strecha s min. sklonom 15°. Nadstavba z dvorovej časti je navrhnutá bez vysunutia novej hmoty pred líce fasády. Výška hlavnej rímsy 171,72 m n.m. je ponechaná v pôvodnej polohe. Presvetlenie do ulice je pomocou strešných okien navrhnutých v dvoch radoch, do dvora sú navrhnuté okenné výplne v dvoch úrovniach zvislej časti fasády. Nárožná vežička objektu bude zachovaná a umelecko-remeselne

obnovená. Zámer obnovy uličných a dvorových fasád sa bude realizovať formou umelecko-remeselnej obnovy pod dohľadom reštaurátora.

Navrhovaná podlažná plocha bytov v oboch podstrešných podlažiach je cca 800 m².

Objekt je bez možnosti riešenia parkovania v objekte.

Statická doprava: výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736101/Z1, Z2, pre funkcie bývanie v nadstavbe pre 4 byty nad 90 m². Podľa VSD je pre funkciu bývanie potrebných 9 odstavných stojísk. Riešenie statickej dopravy je navrhované na základe Zmluvy o nájme s prenajímateľom firmou ALBIT, s.r.o., Koniarekova 19, Trnava a nájomcom firmou N.M.J. s.r.o., Mudroňova 45, Bratislava formou dlhodobého prenájmu na dobu neurčitú, na časti pozemku parc. č. 3235 v k.ú. Staré Mesto. Nájomcovi bude prenajatých 9 parkovacích miest, podľa grafickej prílohy č. 1 Zmluvy. Parkovacie miesta sú s prístupom z Lýcejnej 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.

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. **3343**, stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 101.

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch patria viacpodlažné bytové domy.

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.

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:

Zájmová 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 je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov – viacpodlažné bytové domy patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením a architektonickým výrazom nenaruša charakter stabilizovaného územia. Zastavaná plocha objektom sa nemení, nárast podlažných plôch je cca 800 m² oproti pôvodnému stavu a tieto sú riešené prevažne v úrovni dnešného nevyužitého podkrovia. Na základe výsledného koeficientu IPP: 3,35 patrí posudzovaný objekt k tým, ktorý intenzifikuje zájmovú parcelu vo väčšej miere. Objekt je súčasťou funkčnej plochy vymedzenej ulicami: Mateja Bela, Palisády, Sládkovičova, Tolstého. V riešenej funkčnej ploche sú pomerne veľké odlišnosti v podlažných plochách jednotlivých objektov. S ohľadom na dosahované hodnoty IPP na jednotlivých pozemkoch: 2,03 – 4,50, je možné považovať koeficient IPP: 3,35 za prípustný, a tým konštatovať naplnenie definície stabilizovaného územia. K predloženému zámeru je doložené záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2017/12737-2/38553/BAL zo dňa 22.05.2017, v ktorom je navrhovaná zmena dokončenej stavby, z hľadiska ochrany výrazu NKP a dotknutej časti pamiatkového územia, vyhodnotená ako prípustná pri dodržaní podmienok stanovených v ich záväznom stanovisku (ako súhlas s predloženým návrhom sú všetky časti projektovej dokumentácie opatrené pečiatkou Krajského pamiatkového úradu v Bratislave s dátumom 15.06.2017).

Vzhľadom na uvedený rozsah stavebných úprav, charakter zástavby v danej lokalite a rešpektovanie požiadaviek Krajského pamiatkového úradu v Bratislave obsiahnutých v ich záväznom stanovisku zo dňa 22.05.2017, 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:	Nadstavba bytového domu na ul. Palisády 53, parc. č. 3343, Bratislava
na parcelách číslo:	3343
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Nárožie ulíc Mateja Bela a Palisády, 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 - nadstavbu objektu považujeme, v predloženom rozsahu, za konečnú.
- Celkový architektonický výraz, materiálové a farebné riešenie ukončenia objektu v úrovni strešnej krajiny (vrátane spôsobu presvetlenia nového krovu), obnova náročnej vežičky a uličných a dvorových fasád, rovnako ako aj ochrana a zabezpečenie pôvodných architektonických prvkov strechy... budú plne rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- Statická doprava bude riešená; v súlade so Zmluvou o nájme s prenajímateľom firmou ALBIT, s.r.o., Koniarekova 19, Trnava; formou dlhodobého prenájmu na dobu neurčitú, na časti pozemku parc. č. 3235 v k.ú. Staré Mesto, v počte 9 parkovacích miest, podľa grafickej prílohy č. 1 Zmluvy (parkovacie miesta sú s prístupom z Lýcejskej ulice).
- Podmienkou kolaudácie objektu je prenájom 9 parkovacích miest pre potreby šiestich samostatných bytových jednotiek (Byt 14 až Byt 19).

Upozornenie:

- V číselných údajoch sú určité nezrovnalosti v jednotlivých častiach projektovej dokumentácie. Vyhodnotenie IPP vo vzťahu k funkčnej ploche je prevzaté z časti výmery plôch v Situácii širších vzťahov 0001 (04/2017);

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: Situácia širších vzťahov, M 1:500; Pôdorys podstrešia-úroveň 1, M 1:100; Pôdorys podstrešia-úroveň 2, M 1:100; Schematický rez A-A, B-B, návrh, M 1:100; Pohľad z ulice Palisády-návrh, M 1:100; Pohľady z dvora-návrh, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: Situácia širších vzťahov, M 1:500; Pôdorys podstrešia-úroveň 1, M 1:100; Pôdorys podstrešia-úroveň 2, M 1:100; Schematický rez A-A, B-B, návrh, M 1:100; Pohľad z ulice Palisády-návrh, M 1:100; Pohľady z dvora-návrh, M 1:100

Magistrát ODI, archív