



Macko

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
25.09.2017 MAGS OUIK 53043/17-389850 Ing. arch. Simonidesová /514 21.11.2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	
zmena dokončenej stavby:	SO 01 Polyfunkčný dom - rekonštrukcia a dostavba SO 02 Rodinný dom - novostavba Čajakova 17, parc. č. 7436/1,2, 7437, Bratislava
žiadosť zo dňa:	25.09.2017, doplnená 09.10.2017 03.11.2017 doplnenie priamo investorom
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Marek Lukáč autorizovaný architekt 1342AA
dátum spracovania dokumentácie:	SO 01 06/2017, 09/2017 SO 02 02/2017, 05/2017 (textová časť),

Predmetom predloženej projektovej dokumentácie je zmena dokončenej stavby – nadstavba a prístavba jestvujúceho polyfunkčného objektu (SO 01) v uličnej zástavbe na Čajakovej ulici a novostavba rodinného domu (SO 02) v dvorovej časti pozemku.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 Polyfunkčný dom - rekonštrukcia a dostavba, SO 02 Rodinný dom - novostavba, SO 03 Spevnené plochy a parkovisko, SO 04 Dažďová kanalizácia – vnútroareálová, SO 05 Oplotenie, SO 06 Vodovodná prípojka, SO 07 Kanalizačná prípojka, SO 08 Plynová prípojka NTL, SO 09 Káblová prípojka NN.

SO 01 Polyfunkčný dom - rekonštrukcia a dostavba (pozemky parc. č. 7437, 7436/2).

V súčasnosti má objekt pôdorysného tvaru L jedno nadzemné podlažie do ulice prekryté valbovou strechou s nevyužitým podkrovím (slúži ako rodinný dom). Pôvodná strecha bude asanovaná, navrhnutá je nadstavba troch podlaží, pričom 2. NP je plnohodnotné a 3. NP a 4. NP sú navrhnuté so šikmým zastrešením do ulice s použitím jedného radu strešných okien v úrovni 3. NP. Do dvora sú nadstavané podlažia prekryté pultovou strechou. Fasáda 1. NP zachováva členenie a štukovú výzdobu okolo okien a dverí. Vstup do objektu zostáva pôvodný v osi dispozície. V úrovni 1. NP je navrhnutý vjazd do dvorovej časti spojením dvoch okenných otvorov v ľavej časti fasády (v zmysle požiadavky Krajského pamiatkového úradu v Bratislave).

Nadstavba 2. NP má hladkú fasádu a zohľadňuje polohu okien na 1. NP. Pôvodné uskočenie v zadnej časti dvorového krídla je doplnené novou hmotou a oproti pôvodnému stavu je krídlo minimálne predĺžené o 0,945 m (nárast zastavanej plochy cca 11 m²). V objekte je navrhovaných 7 apartmánov (dokumentácia uvádza, ich naprojektovanie v zmysle vyhlášky č. 277/2008 Z.z.). Na 1. NP sa nachádza: hlavný vstup v strede uličnej fasády, na ľavej strane je vytvorený podjazd do dvora s jedným parkovacím miestom a jeden apartmán. V dvorovej časti sa nachádzajú garáže pre 5 vozidiel, 3 parkovacie miesta na spevnenej ploche dvora a 1 parkovacie miesto v podjazde. Na 1. NP a teréne je spolu riešených 9 parkovacích miest.

Objekt je v rámci uličnej časti zastrešený sedlovou strechou s výškou rímsy +8,24 m a výškou hrebeňa strechy +12,63 m, do dvora je riešená plytká sedlová strecha s výškou rímsy +12,00 m.

SO 02 Rodinný dom - novostavba (pozemok parc. č.7436/1). Objekt s jednou bytovou jednotkou je riešený v dvorovej časti pozemku. Navrhnuté má 2 nadzemné podlažia s výškou atiky plochej strechy +6,70 m. Objekt je situovaný na spoločnej hranici s pozemkom parc. č. 7431, na ktorom je postavený rodinný dom rovnakej výšky v úrovni hrebeňa jeho pultovej strechy. Vstup a vjazd na pozemok je riešený cez novovytvorený podjazd cez existujúci objekt na Čajakovej 17 na základe vecného bremena zapísaného na LV 10016 (právo prechodu, prejazdu a napojenia IS). Parkovanie pre 3 vozidlá je riešené vo dvorovej časti na spevnenej ploche. Rodinný dom bude napojený na všetky prípojky inžinierskych sietí, ktoré slúžia pre existujúci objekt v prednej časti pozemku p.č. 7437. Pozemok bude oplotený plotom z pletiva do výšky 2 m.

Celková plocha pozemku je 702 m², zastavaná plocha spolu: 307 m² (polyfunkčný dom: 203 m² /jestvujúci stav: 182 m², rodinný dom: 104 m²), plocha zelene je 214 m², nadzemné podlažné plochy sú 995 m² (pôvodný stav: 267 m²).

Výpočet statickej dopravy: je podľa STN 736110/Z1, Z2 pre funkciu dočasné bývanie – 7 apartmánov a rodinný dom s 1 bytovou jednotkou. Podľa výpočtu statickej dopravy je potrebných spolu 11 parkovacích miest (PM), z toho: 3 PM pre rodinný dom a 8 PM pre polyfunkčný objekt. Navrhovaných je spolu 12 parkovacích miest (PM) z toho 6 PM vonkajších a 6 PM v objekte.

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:

Objekty SO 01 a SO 02 sú spoločne posudzované vo vzťahu k záujmovému pozemku parc. č. 7436/1,2, 7437 o výmere 702 m².

Posúdenie zmeny dokončenej stavby (SO 01) a novostavby (SO 02) vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **7436/1,2, 7437** 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 požiarnu a civilnú obranu.

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 B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné:

- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- novostavby vznikajúce na mieste viacerých objektov členiť v hmote prispôsobenej okoliu.

Zmena dokončenej stavby (SO 01) a novostavba (SO 02) sú, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Na pozemku je navrhnutá prestavba jestvujúceho uličného objektu na polyfunkčný objekt so 7 apartmánmi a novostavba rodinného domu v dvorovej časti. V rámci funkčného využitia plôch: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, patria ubytovacie zariadenia cestovného ruchu medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy a rodinné domy medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy v obmedzenom rozsahu. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Pomer funkcie OV a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy po zrealizovaní zámeru 42,85% : 57,15% (OV : bývanie). V rámci objektu bude podiel bývania 21 %.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia. Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 1,41, IZP: 0,44, KZ: 0,30. S ohľadom na priemerné vypočítané hodnoty týchto regulatívov vo vzťahu k celej funkčnej ploche: IPP: 1,19 (dosahované hodnoty na jednotlivých pozemkoch: 0,13 – 3,51), IZP: 0,47 (dosahované hodnoty na jednotlivých pozemkoch: 0,13 – 0,99), je možné považovať ich za prípustné. Dosahované regulatívy intenzity využitia územia, vzťahované k výmere záujmového pozemku, sú prijateľné vzhľadom na rôznorodosť zástavby daného územia a predstavujú primeranú intenzifikáciu pozemku nachádzajúceho sa v stabilizovanom území centra mesta s funkčným využitím 501.

Objekt v uličnom pohľade rešpektuje založenú blokovo mestskú štruktúru aj výškovú hladinu okolitej zástavby, hrebeň pôvodnej sedlovej strechy vzrastá z + 8,30 m na + 12,63 m. Zástavba vo vnútrobloku dosahuje max. výškovú úroveň +6,70 m. Oba riešené objekty neprevyšujú

výškových úroveň susedných objektov, čím je akceptovaná výšková úroveň zástavby predmetného bloku.

K predloženému zámeru je doložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2017/10404-2/28560/AUG zo dňa 19.04.2017, v ktorom je navrhovaná zmena dokončenej stavby, vyhodnotená ako prípustná pri dodržaní podmienok stanovených v rozhodnutí. Objekt je v zmysle Zásad ochrany pamiatkového územia Bratislava – centrálna mestská časť definovaný ako objekt disponujúci pamiatkovými hodnotami. Z uvedeného dôvodu KPÚ trvá na zachovaní uličnej fasády vrátane jej architektonického členenia a štukovej výzdoby. **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 19.04.2017, 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 SO 01 a novostavbou So 02	SO 01 Polyfunkčný dom - rekonštrukcia a dostavba SO 02 Rodinný dom - novostavba Čajakova 17, parc. č. 7436/1,2, 7437, Bratislava
na parcelách číslo:	7436/1,2, 7437
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Čajakova 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:

- Celkový architektonický výraz a materiálové a farebné riešenie ukončenia objektu v úrovni strešnej krajiny budú rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave. Uličná fasáda bude obnovená umelecko – remeselným spôsobom.
- Objekty budú skolaudované v zmysle predloženého funkčného využitia – apartmány považujeme za nebytové priestory.
- V prípade riešenia apartmánov (navrhované krátkodobé ubytovanie) je potrebné postupovať v zmysle Vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 277 z 26.6.2008, ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaradovaní do kategórií a tried ako aj klasifikačné znaky apartmánových domov.
- V ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť navrhovanú zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie - navrhované odstavné plochy odporúčame riešiť formou zatrávňovacích prefabrikátov.
- Umiestnenie objektu SO 02 až na hranicu susedného pozemku parc. č. 7431 môže byť povolené iba so súhlasom jeho vlastníka a iba v prípade, ak nebude trvalo obmedzené jeho užívanie na určený účel.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu - parkovacie miesta (PM) žiadame riešiť na vlastnom pozemku predmetnej stavby, v navrhovanom rozsahu - 12 PM.
- Parkovacie miesta žiadame v súlade s platnými STN pre osobné vozidlá O2.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektov bude potrebné prehodnotiť statickú dopravu.
- Stavebné úpravy komunikácie, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom.

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Plochú strechu na objekte SO 02 riešiť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie ako vegetačnú strechu – nepochôdznu, extenzívnu (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm)
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.
- Uplatniť vo vnútrobloku v čo možno najväčšej miere rôzne prvky zelene, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov.

Upozornenie.

V jednotlivých častiach dokumentácie sú minimálne rozdiely v kapacitných údajoch; tieto zanedbateľné rozdiely však nemajú vplyv na výsledné hodnoty regulatívov intenzity využitia záujmového 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 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.

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.

Dokumentáciu 1x (SO 01 a SO 02) sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x dokumentácia + Svetlotechnický posudok

1 x potvrdené – 2B. Situácia-Návrh výstavby, M 1:250; 13 Pôdorys 1.NP-parkovacie plochy, M 1:150; SO 01: 4. Pôdorys 1. NP-návrh rekonštrukcie, M 1:100; 9. Rezopohľad A, M 1:150; 11. Pohľad uličný-JV, M 1:150; SO 02: 2. Pôdorys 1. NP, M 1:50; 6. Pohľady-SZ, JZ, JV, M 1:100;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 2B. Situácia-Návrh výstavby, M 1:250; 13 Pôdorys 1.NP-parkovacie plochy, M 1:150; SO 01: 4. Pôdorys 1. NP-návrh rekonštrukcie, M 1:100; 9. Rezopohľad A, M 1:150; 11. Pohľad uličný-JV, M 1:150; SO 02: 2. Pôdorys 1. NP, M 1:50; 6. Pohľady-SZ, JZ, JV, M 1:100;

Magistrát ODI, archív