



Taedium s.r.o.  
Štúrova 14/8  
811 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
17.04.2019                      MAGS OUIIC 44318/19-274525                      Ing. arch. Simonidesová /514                      05.09.2019

Vec:

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Taedium s.r.o., Štúrova 14/8, 811 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný bytový dom - rekonštrukcia a nadstavba, Ľadová ulica, parc. č.xxxxxx, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>17.04.2019, doplnená 04.07.2019, 16.08.2019</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Miroslav Michalica autorizovaný architekt 1345AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08/2019</b>

**Projektová dokumentácia rieši:** zmenu dokončenej stavby jestvujúceho rodinného domu (1 nadzemné podlažie a podkrovie) v radovej zástavbe na Ľadovej ulici v Bratislave po jeho čiastočnej asanácii so zachovaním uličnej fasády.

Stavebnými úpravami vo forme prístavby a nadstavby jestvujúceho objektu vznikne polyfunkčný objekt za účelom vytvorenia nového sídla pre rodinnú firmu vrátane zabezpečenia bývania pre jej členov.

Objekt má navrhnuté 1 podzemné podlažia a 4 nadzemné podlažia. 4. NP je riešené so zošikmeniami smerom do ulice a do dvora s uplatnením dvoch vikierov do ulice. Na podzemnom podlaží, ktoré pôdorysne zaberá väčšiu časť pozemku je navrhnutá parkovacia garáž s celkovým počtom 10 parkovacích státí. Na jej strechy je v dvorovej časti riešená zelená strecha s hrúbkou pôdneho substrátu 1 – 2 m. V úrovni 1. NP 2. NP a 3. NP sú navrhnuté kancelárske priestory, na 2. NP – 4. NP sú byty. Spolu je v objekte 6 bytov (2 x 2-izbový a 4 x 3-izbový) a 6 kancelárií. V centrálnom schodiskovom zrkadle je navrhnutý výťah.

Výška atiky nad 4. NP je +12,75 m, max. výška zošikmení je cca +14,25 (= max. výške susedného objektu vo výstavbe na pozemku parc. č. xxxxx).

Objektová skladba: SO – 01 Polyfunkčný bytový dom, SO – 02A Rekonštrukcia prípojky vody, SO – 02B Rekonštrukcia prípojky kanalizácie, SO – 03 Rekonštrukcia prípojky plynu, SO – 04 Rekonštrukcia prípojky NN.

Celková plocha pozemku: 363 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektom: 275 m<sup>2</sup>, celkové nadzemné podlažné plochy: 1 025 m<sup>2</sup>, plocha započítateľnej zelene: 40 m<sup>2</sup> (reálna výmera zelene: 73 m<sup>2</sup>).

Vstup na pozemok a do objektu je z Ľadovej ulice. Vjazd do podzemných garáží je cez portál jednopruhovou rampou š. 3,5 m pre oba smery, riadený je svetelnou signalizáciou. V garáži je navrhovaných 10 parkovacích miest (PM).

Výpočet statickej dopravy (VSD) je pre funkciu: bývanie 6 BJ (z toho sú: 2 BJ do 60 m<sup>2</sup> a 4 BJ do 90 m<sup>2</sup>) a administratívu 6 kancelárií. Vo VSD boli použité koeficienty  $k_{mp}=0,8$ ;  $k_d=1,0$ .

Podľa VSD je potrebných 14 parkovacích miest (PM), z toho pre bývanie 9 odstavných stojísk a pre administratívu 5 PM.

Návrh riešenia statickej dopravy: v garáži je riešené parkovanie pre 10 vozidiel. Riešenie uvažuje so zástupnosťou 4 PM t.j. majitelia – obyvatelia sú zároveň zamestnanci kancelárií.

**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. **xxxxx** 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.

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. neúmerne 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:**

záujmová parcela je 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,

Zmena dokončenej stavby je 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 objektu na polyfunkčný objekt. Zariadenia administratívy, správy a riadenia patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 501. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Pomer funkcie občianskej vybavenosti a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešeného objektu 37,66 % : 62,34 % (OV : bývanie).

V predmetnom bloku vymedzenom ulicami Ľadová, Smrečianska, Šancová je veľmi rôznorodá zástavba: na jednej strane reprezentovaná viacerými pôvodnými staršími objektami s nízkou podlažnosťou a menšou zastavanosťou a na strane druhej sa tu nachádzajú viacpodlažné pôvodné aj zrekonštruované objekty (6 nadzemných podlaží v nároží Šancová, Ľadová), resp. novostavby s funkciou bývania a občianskej vybavenosti (objekt vo výstavbe na susednom pozemku – pozemky parc. č. xxxxx...).

**Výsledné regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 2,82, IZP: 0,76, KZ: 0,11.**

S ohľadom na dosahované hodnoty týchto regulatívov na jednotlivých pozemkoch vo vzťahu k celej funkčnej ploche (IPP: 0,31 – 5,07, IZP: 0,31 – 0,84, KZ: 0,09 – 0,70) a s prihliadnutím na charakter zástavby, je možné považovať ich za prípustné.

Objekt so svojou navrhovanou podlažnosťou a výškou objektu (atika nad 4. NP: +12,75 m, max. výška zošíkmení v úrovni cca +14,25, zarovnaná po výšku susedného objektu) dosahuje zrovnateľnú výškovú hladinu objektov po rekonštrukcii.

S ohľadom na postupnú transformáciu predmetného územia na zástavbu mestského typu v zmysle stanoveného funkčného využitia zadefinovaného v územnom pláne, je možné považovať investičný zámer za prípustný, ktorý svojím hmotovopriestorovým riešením a podlažnosťou nenaruša charakter stabilizovaného územia.

K predloženej zmene dokončenej stavby je doložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2019/9968-3/26041/DIM zo dňa 09.04.2019, v ktorom je zámer vyhodnotený ako prípustný pri dodržaní stanovených podmienok (výkres č. 02 /pôdorysy, pohľady, rezy/ je opatrený pečiatkou KPÚ a podpisom zodpovedného pracovníka).

**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	<b>Polyfunkčný bytový dom - rekonštrukcia a nadstavba, Ľadová ulica, parc. č. xxxxx, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>xxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Ľadová ulica, Bratislava</b>

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:**

- Nakoľko sa jedná o objekt s pamiatkovými hodnotami požadujeme striktne dodržať a rešpektovať v ďalšom stupni projektovej dokumentácie všetky podmienky, ktoré stanovil KPÚ v rozhodnutí zo dňa 09.04.2019 zadané pod bodom 2 (odrážky a – w).
- Fasáda 1. NP bude zachovaná a obnovená formou konzervácie v celom svojom pôvodnom rozsahu – realizovaná bude umelecko-remeselným spôsobom.
- Predložený investičný zámer považujeme z hľadiska intenzifikácie záujmového pozemku za maximálne prípustný v predmetnom stabilizovanom území.
- V ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť navrhovanú zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie.
- Max. výška zošikmení v uličnej aj dvorovej fasáde bude zjednotená s výškou susedného objektu.
- Časť plochej strechy nad 4. NP bude bez akéhokoľvek využitia (nebude slúžiť ako strešná terasa prislúchajúca k bytom na 4. NP). Pre zjednotenie strešnej krajiny považujeme za žiaduce farebne zjednotiť finálnu vrstvu strešnej skladby plochej strechy a strešnej krytiny zošikmení.

**z hľadiska dopravného vybavenia:**

- Pre výstavbu nových bytových jednotiek a administratívnych priestorov je podľa výpočtu statickej dopravy potrebných spolu 14 stojísk, z toho 9 odstavných stojísk pre byty a 4 parkovacích miesta pre administratívu. Návrh počíta so zástupnosťou 4 PM.
  - Komunikácie v území predmetného objektu Ľadová ulica, Smrečianska ulica, Čajaková, ulica atď. sú ulice v správe Mestskej časti Bratislava – Staré Mesto, ktoré boli zaradené v rámci parkovacej politiky Mestskej časti, ako parkovacia zóna č. 7 a na uliciach sú vyznačené parkovacie miesta, z ktorých je 70 % pre rezidentov.
  - Preto navrhované riešenie statickej dopravy redukciou na 10 stojísk z potrebných 14 stojísk podmieňujeme súhlasným stanoviskom MČ Bratislava – Staré Mesto.
- Parkovacie miesta navrhnuté na vlastnom pozemku žiadame riešiť v súlade s platnými STN.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektov bude potrebné prehodnotiť statickú dopravu.
- Žiadame aby všetky meracie zariadenia objektu (elektromerné, plynomerné a iné skrine) boli umiestnené na pozemku investora.
- Stavebné úpravy komunikácie a chodníka, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie/chodníkov.
- Výkres “Trvalé dopravné značenie“ žiadame odsúhlasiť v operatívnej komisii pre určovanie dopravných značiek a dopravných zariadení magistrátu hl. m. SR Bratislavy.

**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:**

- 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 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.
- V textovej a grafickej časti sú určité nezrovnalosti, čo sa týka funkčnej náplne objektu a riešenia vjazdu do objektu; tieto požadujeme odstrániť v dokumentácii predkladanej stavebnému úradu v rámci územného konania a údaje zosúladiť s predmetným záväzným stanoviskom.
- Dňa 08.08.2018 oznámila Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava začiatok obstarávania Územného plánu zóny CMO – Severovýchod. Predmetný pozemok je súčasťou riešeného územia. V rámci územného konania o vyhlásení stavebnej uzávery vydalo hlavné mesto dňa 27.02.2019 súhlasné záväzné stanovisko pod č. MAGS OUIK 56604/18-458885, MAGS OUIK 56604/18-458887, MAGS OUIK 56604/18-458892.
- Upozorňujeme, že k zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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 záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Dokumentáciu 1x sme si ponechali (+ výkresy tvoriace prílohu stanoviska zo zvyšných paré).

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 2 x dokumentácia (okrem výkresov tvoriacich prílohu stanoviska)

1 x potvrdené – 01A Situácia, M 1:300; 02 Pôdorysy, M 1:150

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha –  
1x potvrdené - 01A Situácia, M 1:300; 02 Pôdorysy, M 1:150

Magistrát ODI, archív