



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
23.11.2018                      MAGS OUIK 57597/18-473665                      Ing. arch. Simonidesová /514                      11.02.2019

Vec:

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

investor:	<b>Evanjelická cirkev metodistická, Panenská 660/10, 811 03 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Panenská ul. – nadstavba terasy dvorného traktu – zväčšenie existujúceho bytu, parc. č. xxxxx, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>23.11.2018, doplnené 31.12.2018, 04.02.2019</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie o zmene dokončenej stavby</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>zjednodušená dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Andrej Mankovecký autorizovaný architekt 1535AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05/2018</b>

**Predložená dokumentácia rieši** zmenu dokončenej stavby – nadstavbu existujúcej terasy južného dvorného krídla objektu na Panenskej 10 vo vlastníctve investora. Riešený objekt je národná kultúrna pamiatka zapísaná v Ústrednom zoznamu pamiatkového fondu pod č. 520/1. Hlavná uličná časť objektu pôdorysného tvaru U má do ulice podlažnosť 2. NP + sedlová strecha, do dvora má 2 krídla s podlažnosťou 2. NP + pultová strecha (v časti s využitým podkrovím). Južné dvorové krídlo, napojené na uličnú časť objektu, má v súčasnosti 2. NP s plochou strechou (výška v najnižšej časti strechy + 6,60 m, výška atiky v kontakte so susedným pozemkom parc. č. xxxxxx + 8,10 m) a v koncovej časti krídla má objekt podlažnosť 3. NP (sklad) s plochou strechou (výška atiky + 8,99 m).

Predložený zámer rieši zastavanie cca 2/3 plochy jestvujúcej terasy južného dvorového krídla v úrovni 3. NP. Priestor, ktorý vznikne je navrhovaný za účelom rozšírenia existujúceho dvojizbového bytu (68 m<sup>2</sup>) na 2. NP v hlavnom objekte, ktorý má v súčasnosti prístup na predmetnú terasu. V novovzniknutej nadstavbe budú vytvorené 2 izby s príslušenstvom, prístupné novým schodiskom priamo z existujúceho bytu. Plocha bytu sa zväčší na 102 m<sup>2</sup>. Zvyšná plocha (21,30 m<sup>2</sup> + 2,50 m<sup>2</sup>) zostane využívaná ako 2 terasy prístupné z izieb. Nadstavba bude zastrešená plytkou pultovou strechou vspádovanou k pozemku parc. č. xxxxx (na základe požiadavky Krajského pamiatkového úradu/KPÚ – zvýšenie oproti jestvujúcemu stavu: + 1,50 m). Vspádovanie je navrhnuté zaatikovým žľabom, výška strechy – najnižšia časť: + 9,60 m, najvyššia časť: + 10,25 m.

Plocha celého pozemku vo vlastníctve investora je 1 736 m<sup>2</sup>. Zastavaná plocha (= podlažná plocha), ktorá vznikne nadstavbou terasy je 50,20 m<sup>2</sup>. Celková podlažná plocha celého objektu na pozemku investora vzrastie z 1 858 m<sup>2</sup> na 1 908 m<sup>2</sup> (zastavaná plocha objektmi: 855 m<sup>2</sup> a plocha zelene: 400 m<sup>2</sup> sa nemenia).

**Statická doprava:** Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 73 6110/Z1,Z2 pre celý objekt na pozemku stavebníka pre funkciu bývanie - 5 bytov (z toho: 1 apartmán, 2 x byty do 90 m<sup>2</sup>, 2 x byty nad 90 m<sup>2</sup>), administratíva - kancelárie (3 zamestnanci, 118 m<sup>2</sup>), modlitebňa (0 zamestnancov, návštevníci do 2 hod. 60), služby – obchody (1 zamestnanec, návštevníci do 1 hod. Vo výpočte boli použité koeficienty  $k_{mp} = 0,8$  a  $k_d = 0,8$ .

Podľa VSD je spolu potrebných 20 stojísk, z toho 9 dlhodobých stojísk a 11 krátkodobých stojísk. Zastupiteľnosť možno uvažovať medzi predajňou a kanceláriami a modlitebňou (využívaná iba v nedeľu) – 2 stojiská. Na pozemku stavebníka je k dispozícii 13 stojísk na jestvujúcich plochách (10 x kolmé, 3 x pozdĺžne stojiská) a 7 miest v jestvujúcich samostatných garážach – spolu 20 stojísk. Pre funkciu bývanie je spolu potrebných 9 stojísk.

**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 a z vlastných výpočtov.**

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. xxxxxx, vrátane všetkých posudzovaných pozemkov vo vlastníctve investora: 3209/1-8, 3210) 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 zložitnosť, 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 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.

Predložená zmena dokončenej stavby je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Funkčná náplň jestvujúceho polyfunkčného objektu patrí medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Jedná sa o: zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov (vrátane ubytovacích kapacít), zariadenia administratívy, správy a riadenia. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. V riešenom objekte bude po nadstavbe objektu percentuálny podiel funkcie bývania a občianskej vybavenosti vypočítaný z úžitkových plôch: 44 % : 56 % (oproti pôvodnému stavu je nárast funkcie bývania cca 2 %).

Zmena dokončenej stavby – nadstavba v úrovni 3. NP svojím hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia. Index zastavaných plôch a koeficient zelene sa oproti pôvodnému stavu nemenia. Nárast indexu podlažných plôch (cca 50 m<sup>2</sup>) je zanedbateľný a nemá vplyv na celkovú koncepciu rozvoja predmetnej zóny ako z hľadiska funkčného, tak aj hmotovo - priestorového. Index podlažných plôch v rámci celého riešeného záujmového územia vo vlastníctve investora vzrastá o minimálnu hodnotu z 1,07 na 1,10.

Ukončenie strechy pultovou strechou s výškou v najvyššej časti: + 10,25 m je navrhnuté na základe požiadavky KPÚ v Bratislave. Objekt je umiestnený v pamiatkovej zóne centrálnej mestskej oblasti (v zóne A). K predloženej zmene dokončenej stavby je doložené rozhodnutie KPÚ v Bratislave č. KPUBA-2018/12846-2/48433/BAL zo dňa 18.06.2018 a záväzné stanovisko č. KPUBA-2019/5030-2/7652/BAL zo dňa 30.01.2019, v ktorom je predložený zámer z hľadiska výrazu NKP a dotknutej časti pamiatkového územia vyhodnotený ako prípustný s podmienkami zadefinovanými na str. 1 (projektová dokumentácia, výkresy č. 7 Rezy a rezopohľady a č. 8 Pohľady sú opatrené pečiatkou KPÚ).

**Vzhľadom na malý rozsah stavebných úprav, rešpektovanie charakteru zástavby v danej lokalite a odsúhlasení zámeru Krajským pamiatkovým úradom v Bratislave, 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:	<b>Panenská 10 – nadstavba terasy dvorného traktu – zväčšenie existujúceho bytu, parc. č. xxxx, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>xxxxxx</b>
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	<b>vnútroblok Panenská 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:**

- Strecha bude v celom svojom pôdorysnom priemete umiestnená na vlastnom pozemku bez akéhokoľvek presahu do pozemku parc. č. xxxx. Odvádzanie dažďových vôd zo strechy bude riešené výlučne na pozemok stavebníka (pri použití vhodného technického riešenia ukončenia strechy).
- V nadstavanej časti nebudú smerom do pozemku parc. č. xxxx riešené žiadne okenné otvory (po dohode s vlastníkom tohto pozemku je možné akceptovať nízke nepriehľadné prevetrávacie otvory umiestnené tesne pod stropom chodby).
- Celkový architektonický výraz a materiálové a farebné riešenie nadstavby v dvorovej časti južného krídla v úrovni 3. NP musí plne rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave.

**z hľadiska dopravného vybavenia:**

- Z počtu 20 stojísk žiadame vyčleniť 9 stojísk pre potreby bývania.
- Stavebné úpravy komunikácie a chodníka, 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:**

- Uplatniť vo vnútrobloku v čo možno najväčšej miere rôzne prvky zelene, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

**Upozornenie:**

- Na str. 2 Správy je nesprávne uvedený podiel funkcie bývania a občianskej vybavenosti vo funkčnom využití územia s kódom: 501 ako 50 : 50 (prípustný podiel týchto funkcií je v danom funkčnom využití územia podľa územného plánu v pomere 70 : 30).

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 (+ Štúdiu investičného zámeru) sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 1 x projektová dokumentácia

1 x potvrdené - 1.Situácia širšie vzťahy, M 1:800; 5.Pôdorysy súčasná terasa+navrh. nadstavba, M 1:100; 7.Rezy+rezopohľady, M 1:100; 8.Pohľady, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 1.Situácia širšie vzťahy, M 1:800; 5.Pôdorysy súčasná terasa+navrh. nadstavba, M 1:100; 7.Rezy+rezopohľady, M 1:100; 8.Pohľady, M 1:100

Magistrát ODI, archív