



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA-NOVÉ MESTO
Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3
Oddelenie životného prostredia a územného plánovania

TATRA REAL, a.s.

Dunajská 25
811 08 Bratislava 1

Váš list číslo/zo dňa
21.08.2019

Naša značka
3410/1794/2020/ZP/PIFTA

Vybavuje/☎/@
Pífková Tatiana Ing.arch.
02/49253373/tatiana.pifkova@banm.sk

Bratislava
29.01.2020

Vec

Stanovisko k investičnej činnosti

Názov stavby: DOM TECHNIKY
Zmena funkčného využitia existujúcich kancelárskych priestorov na bytové jednotky
Stavebník: TATRA REAL, a.s., Dunajská 25, 811 08 Bratislava
Miesto stavby: Škultétyho 1
Parcela č.: 11427/1, 11427/2, 11427/3, k. ú. Nové Mesto
Žiadosť zo dňa: 21.08.2019
PD zo dňa: dokumentácia pre stavebné povolenie, jún 2019, MOROCZ_TACOVSKY s.r.o.,
Ing. arch. Michal Tačovský, reg. č. 1922 AA); doplnené 17.12.2019 (komplexné bilan-
cie pre investičný zámer nadstavby a zmenu funkcie)

Predložená dokumentácia rieši zmenu funkčného využitia existujúceho polyfunkčného objektu – Domu techni-
ky na Škultétyho ulici na pozemku s parc. č. 11427/3, k. ú. Nové Mesto, ktorý je súčasťou komplexu „Dom odborov
Istropolis“. Existujúca budova má jedno podzemné a tri nadzemné podlažia zastrešené plochou strechou.

V 1. PP sa nachádzajú komunikačné priestory, priestory hygienického zariadenia, hromadná garáž a príjazdová
rampa. Na 1. NP sú situované vstupné a komunikačné priestory, administratívne priestory a hygienické zariadenia,
ďalej prevádzkovo oddelené priestory pre obchod a služby (LIDL, herňa). Na 2. a 3. NP sú umiestnené komunikačné
priestory, administratívne priestory a hygienické zariadenia. Zároveň sa v severovýchodnej časti budovy na 1. – 3. NP
poschodí nachádzajú 3 bytové jednotky, pričom každá z nich je stavebno-technicky a prevádzkovo oddelená od admi-
nistratívnych priestorov. Táto obytná časť budovy s tromi bytovými jednotkami má samostatný vstup z verejného
priestranstva.

Popri nadstavbe objektu o tri nadzemné podlažia, ako aj prístavbe schodiska a rekonštrukcii podzemného po-
dlažia a vstupných priestorov, ktoré sú predmetom iného podania investora, rieši predložená dokumentácia zmenu
časti kancelárskych priestorov na 2. NP s juhovýchodnou a juhozápadnou orientáciou na byty. Podľa návrhu takto
vzniklo 11 bytových jednotiek (prevažne 1-izbové, po jednom 2- a 3-izbový) s celkovou výmerou 441,94 m² a jeden
nebytový priestor – ateliér (37,82 m²), prístupné zo samostatných komunikačných koridorov, ktoré boli vytvorené
v rámci pôvodnej centrálnej chodby.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie (počítané s plánovanou nadstavbou):

plocha pozemkov riešeného územia (parc. č. 11427/1-3, k. ú. Nové Mesto)	5 998,0 m ²
zastavaná plocha	1 720,00 m ²

☎/fax
02 / 49 253 512
02 / 45 529 459

Bankové spojenie
Prima banka Slovensko, a. s.

Číslo účtu
SK08 5600 0000 0018 0034 7007

IČO
603317

Stránkové dni	
Pondelok	8 - 12,00 13 - 17,00
Streda	8 - 12,00 13 - 17,00

e-mail: podatelna@banm.sk
www.banm.sk

DIČ
2020887385

hrubá podlažná plocha	8 691,81 m ²
čistá podlažná plocha	7 490,52 m ²
podlažná plocha podzemnej časti	3 890,62 m ²
byty	2 035,46 m ²
nebytové priestory - ateliéry	977,86 m ²
administratíva (pôvodne)	1 798,75 m ²
administratíva (návrh)	1 798,75 m ²

Intenzita využitia funkčnej plochy:

index zastavaných plôch $I_{zp} = \max. 0,36$

index podlažných plôch $I_{pp} = \max. 2,70$

koeficient zelene $K_z = 0,2$

Deklarovaná intenzita využitia územia investičného zámeru podľa predloženej dokumentácie **vztiahnutá na pozemky vo vlastníctve investora (nie celú funkčnú plochu):**

index zastavaných plôch $I_{zp} = \max. 0,29$

index podlažných plôch $I_{pp} = \max. 1,45$

koeficient zelene bez zmeny

podiel bytovej funkcie 27 % (prípustné max. 30 %)

potrebný počet parkovacích miest 141 PM

počet parkovacích miest celkom (vrátane novovzniknutých) 163 PM

V zmysle **Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy** z r. 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov sú pozemky s parc. č. **11427/1, 11427/2, 11427/3**, k. ú. Nové Mesto súčasťou **stabilizovaného** územia určeného pre **občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu** (kód 201).

Na území určenom pre **občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu** (kód 201) je v zmysle regulácie možné ako funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu bývanie, ktorého podiel nesmie prekročiť 30 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Stabilizované územie je také územie mesta, v ktorom územný plán

- ponecháva súčasné funkčné využitie,
- predpokladá istú mieru stavebných zásahov (dostavba, prístavba, nadstavba, prestavba, novostavba), pričom sa **zásadne nemení** charakter stabilizovaného územia;

Merítkom a limitom pre nové zásahy v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri novej výstavbe v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. **Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do nej neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území je uplatnenie požiadaviek a regulatívov funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia** (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Po odbornom posúdení predložených podkladov konštatujeme, že **projektová dokumentácia nie je vypracovaná v súlade s Vyhláškou MŽP SR č. 532/2002 Zb.**, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie a **STN 73 4301 Budovy na bývanie**. Mestská časť preto s predloženým investičným zámerom **nesúhlasí**.

Odôvodnenie:

Podľa § 43c ods. 3 Zák. č. 50/1976 (stavebný zákon) *Ak časť nebytovej budovy slúži na bývanie, vzťahujú sa na túto časť požiadavky na bytové budovy*, teda sa na ňu vzťahuje aj § 43 ods.4 a 6 Vyhlášky č.532/2002 Z. z., podľa ktorého musí obytná miestnosť (resp. príslušenstvo bytu) spĺňať požiadavky STN 73 4301 Budovy na bývanie.

V predložennom návrhu nie sú dodržané viaceré ustanovenia uvedenej STN, napr.:

- budovy na bývanie sa musia riešiť s ohľadom na osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie (čl. 4.3.3),
- domové komunikácie nesmú byť užšie, ako je šírka schodiskového ramena (čl. 5.2.4),

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni		
02 / 49 253 512	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok	8 - 12,00	13 - 17,00
02 / 45 529 459				Streda	8 - 12,00	13 - 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ			
www.banm.sk			2020887385			

- najmenšia podlahová plocha obytnej miestnosti je 8 m²; ak tvorí byt jediná obytná miestnosť, musí mať podlahovú plochu najmenej 16 m² (čl. 7.2.1 písm. a),
- priestor na umiestnenie záchodovej misy nesmie byť priamo prístupný z obytných miestností ani priestoru na varenie, stolovanie, na uskladnenie potravín alebo priestoru, ktorý plní niektoré funkcie obytných miestností (čl. 7.4.3),
- ak je len jedna záchodová misa v byte strednej veľkostnej skupiny, musí byť v samostatnej miestnosti (čl. 7.4.4)...

Prílohy
situácia

Na vedomie
MČ BANM, odd. ÚK a SP

Mgr. Rudolf Kusý
starosta mestskej časti

v z. podľa poverenia č. 114/2019
zo dňa 30.09.2019

Ing. arch. Peter Vaškovič
zástupca starostu mestskej časti

☎/fax	Bankové spojenie	Číslo účtu	IČO	Stránkové dni		
02 / 49 253 512	Prima banka Slovensko, a. s.	SK08 5600 0000 0018 0034 7007	603317	Pondelok	8 - 12,00	13 – 17,00
02 / 45 529 459				Streda	8 - 12,00	13 – 17,00
e-mail: podatelna@banm.sk			DIČ			
www.banm.sk			2020887385			