



ART – KPP s.r.o.
Rybárska Brána 1
811 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
20.10.2016	MAGS OUIK 56685/16-381378	Ing. arch. Záhorská/610	16.05.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	HD POWER, s.r.o.
investičný zámer:	„Zmena dokončenej stavby – Dostavba a nadstavba Šancova“
žiadosť zo dňa:	20.10.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie a stavebné povolenie
spracovateľ dokumentácie:	ART – KPP s.r.o.
dátum spracovania dokumentácie:	október 2015

Predložená dokumentácia rieši:

dostavbu a nadstavbu objektu, kde funkcia bude zachovaná – bývanie doplnené o komerčné priestory obchodov a služieb. Pôvodný objekt je čiastočne podpivničený, má dve nadzemné podlažia a je zastrešený nepravidelnou šikmou strechou, čo vyplýva z jeho pôdorysného riešenia. Dostavba a nadstavba spočíva v prístavbe a stavebných úpravách na 1.np (pôvodne zastavaná plocha 131,63 m² sa zväčšuje na 147 m²), rovnako na 2.np a dostavbe 3.np a podkrovia. Na 1.np sú navrhnuté komerčné priestory a obchody so službami a so zázemím. Na 2.np je navrhnutý komerčný priestor a tri bytové jednotky. Na 3.np sú navrhnuté dve bytové jednotky a apartmán a v podkroví je navrhnutá jedna bytová jednotka. Objekt je zastrešený nepravidelnou šikmou strechou a v úrovni hrebeňa strechy je vytvorený priestor terasy, na ktorú vedie centrálné schodisko. Prístup je zo Šancovej ulice. Statická doprava je riešená formou dlhodobého prenájmu 6 parkovacích miest na pozemku parc. č. 7496/2, k.ú. Staré Mesto.

Celková plocha riešeného pozemku je 179 m², zastavaná plocha je 147 m², spevnené plochy 31,63 m², celková podlažná plocha je 580,24 m².

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová parcela č. 7575

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie 501 (tabuľka C.2.501 v prílohe).

Podmienky funkčného využitia plôch: 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. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **na území centra mesta**

* **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,

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Konštatujeme: objekt s prevládajúcou funkciou bývania doplnenou komerčnými priestormi je umiestnený vo funkčnej ploche *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*, číslo funkcie 501, kde sú územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov s prevládajúcou vyššie uvádzanou funkciou. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti.

Základné bilančné údaje:

- plocha pozemku: 179,00 m²
- zastavaná plocha: 147,00 m²
- podlažná plocha celkom: 580,24 m²
- spolu parkovacích miest: 6

Podiel funkcie bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby je 66,1 % - 196,78 m².

Z vyššie uvedeného vyplýva, že investičný zámer z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia **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

s umiestnením stavby:	„Zmena dokončenej stavby – Dostavba a nadstavba Šancova“
na parcele číslo:	7575
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Šancova ulica

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 riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu žiadame riešiť formou dlhodobého nájmu (min. desať rokov), v rozsahu minimálne jedno parkovacie miesto na byt (nájomný vzťah bude z investora prevedený na budúceho nájomcu, resp. vlastníka bytu).
Podľa predloženej nájomnej zmluvy, investor rieši statickú dopravu formou dlhodobého prenájmu 6 parkovacích miest na pozemku parc. č. 7496/2 v k.ú. Staré Mesto,
- v prípade zmeny funkčného využitia objektu je potrebné statickú dopravu prehodnotiť
- v DSP žiadame predložiť v súlade s platnými právnymi predpismi, platnú nájomnú zmluvu resp. zmluvu o budúcej zmluve k dlhodobému prenájomu (min. 10 rokov)
- podmienkou kolaudácie je platná nájomná zmluva v súlade s platnými právnymi predpismi v rozsahu minimálne jedno parkovacie miesto na byt v dostupnej vzdialenosti (na pozemku parc. č. 7496/2 v k.ú. Staré Mesto)

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- 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 budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

ODPORÚČANIE:

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako intenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5 – 25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 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 sadových úprav
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI