



Ing. arch. Jana Husárová

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
31.10.2017 MAGS OUIK 55573/17-420080 Ing. arch. Simonidesová /514 23.03.2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Rád menších bratov kapucínov, kláštor Kapucínov, Župné námestie 10, Bratislava
investičný zámer:	Doma u kapucínov, Dostavba kláštora Rádu menších bratov kapucínov, Župné námestie 10, parc. č. 706/5, 707, 21439/7, 3250/14,5
žiadosť zo dňa:	31.10.2017, doplnená 28.11.2017 06.02.2018 – doplnené priamo na ODI
typ konania podľa staveb. zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Németh autorizovaný architekt AA1460
dátum spracovania dokumentácie:	10/2017, titulný list 02/2018

K žiadosti o posúdenie investičného zámeru: „Doma u kapucínov“ Dostavba kláštora Rádu menších bratov kapucínov, Župné námestie 10, parc. č. 706/5, 707, 21439/7, 3250/14, Bratislava“ bolo dňa 25.05.2017 vydané stanovisko hlavného mesta č. MAGS OUIK 35547/17-13239. V predmetnom stanovisku bola konštatovaná prípustnosť predloženého zámeru v danom území.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený zámer je dopracovaný do stupňa dokumentácie pre územné rozhodnutie. Z hľadiska hmotovo priestorového aj funkčného je totožný s už posudzovaným zámerom, s výnimkou minimálnych dispozičných zmien, ku ktorým prišlo podrobnejším spracovaním vyššieho stupňa projektovej dokumentácie.

Predložená dokumentácia rieši dostavbu jestvujúceho kláštora na Kapucínskej ulici na rovinatom pozemku nepravidelného tvaru s celkovou výmerou 1 468 m². Väčšia časť pozemku je o cca 2 m zapustená voči Kapucínskej ulici. Zo severnej strany je lemovaný existujúcimi objektmi kláštora Kapucínov a Kapucínskym kostolom Sv. Štefana, z južnej strany Kapucínskou ulicou s ukludnenou automobilovou dopravou s lokalizáciou električkovej hromadnej dopravy, ktorá je obojstranne lemovaná chodníkmi pre peších. Z juhovýchodnej strany Župným námestím s oddychovými priestormi pre verejnosť a zo severovýchodnej strany spojovacou komunikáciou medzi Župným námestím a Staromestskou ulicou. Objekty lemujúce opačnú stranu Kapucínskej ulice sú dvojpodlažné + podkrovie alebo štvorpodlažné + podkrovie, ktorých kontinuita je prerušená výstupom z Klariskej ulice. Na pozemku parc. č. 21439/7 stál v minulosti objekt, ktorý

dotváral uličný profil a uzatváral nádvorie kláštora (objekt v minulosti poskytoval priestory pre pastoračné a študijné účely a slúžil aj ako ubytovňa pre študentov zo sociálne slabších rodín, asanovaný bol v roku 1966).

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 Polyfunkčná budova, SO 02 Exteriérové schodisko, SO 03 Prípojka NN, SO 04 Prípojka slaboprúdových rozvodov a SO 05 Trafostanica.

SO 01 Polyfunkčná budova.

Dostavba navrhuje objekt nepravidelného tvaru L (pôdorysná stopa kopíruje pôvodné asanované krídlo kláštora), ktorého zámerom je dotvorenie - "uzavretie" uličného profilu Kapucínskej ulice s rešpektovaním objektu kostola Sv. Štefana a existujúcej zástavby. Vytvorí sa tým uzavretý vnútorný dvor určený na pastoračné účely a poskytovanie pomoci núdznym. Projekt počíta s kultiváciou existujúceho nádvorja. Existujúci podchod pre peších z Klariskej ulice je rešpektovaný.

Objekt sa z východnej strany napája na existujúci kostol, v úrovni strechy je napojený valbou. Na existujúci kláštor sa napája „krčkom“ v úrovni Kapucínskej ulice. Hlavný vstup do objektu je na 1. NP z Kapucínskej ulice s napojením na MHD. Z dôvodu zníženia terénu – cca 2 m voči Kapucínskej ulici je vytvorený vstup do navrhovaného objektu aj na úrovni 1. PP a do priestoru skultivovaného nádvorja. Objekt má navrhnuté jedno čiastočne zapustené podzemné podlažie, dve nadzemné podlažia a podkrovie vzájomne prepojené dvoma výťahmi so schodiskom.

Navrhované funkcie v objekte: 1. PP - skladovacie priestory, ambit (krytá chodba) s arkádami, hygienické zariadenia, TZB. 1. NP – hlavný vstup do objektu, exteriérová pavlač, prechod cez objekt smerom do nádvorja s uzatvárateľnou bránou a skladom odpadu, pekáraň, prenajímateľné priestory, stravovanie pre rehoľníkov, núdznych a ubytovaných v objekte s kuchyňou a sociálnymi zariadeniami, spoločenská miestnosť. Na 2. NP je knižnica, študovňa, ambulancie, priestory na stretávanie sa mládeže, prednášky a tvorivé dielne, sociálne zariadenia, strojovňa VZT. Podkrovie (3. NP), navrhnuté iba v kontakte s Kapucínskou ulicou, bude slúžiť pre ubytovanie nemajetných študentov, prípadne núdznych návštevníkov rehole, nachádzajú sa tu aj kancelárske a pastoračné priestory.

SO 02 Exteriérové schodisko.

V dôsledku výstavby nového objektu bude odstránené existujúce exteriérové schodisko prepájajúce Kapucínsku a Staromestskú ulicu. Bude nahradené novým schodiskom, ktoré je navrhnuté na pozemku parc. č. 3250/5 ako jednoramenné s jednou podestou. Schodisko šírky 2,85 m má celkovú dĺžku 7,290 m.

Objekt je zastrešený sedlovou strechou, výška hrebeňa strechy je +13,072 m od úrovne $\pm 0,00$.

Plocha riešeného územia je 1 468 m², zastavaná plocha objektom je 719,87 m², plocha zelene je 499,89 m². Celková nadzemná podlažná plocha je 2 064,98 m².

Dopravné riešenie: pre potreby kláštora je vyhradená plocha na parkovanie na severnej strane kláštora, prístupná zo Staromestskej ulice. Vybudovaním objektu nedochádza k navýšeniu počtu osôb, iba k rozšíreniu priestorových kapacít. Objekt má ideálne napojenie na MHD (Kapucínska aj Staromestská ul.). Z uvedeného dôvodu nie je potrebné riešenie statickej dopravy.

Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 73 6110/Z1, Z2, pre funkcie: ubytovacie zariadenia – 8 izieb, administratíva, poradňa, ambulancie, služby (obchody - 2 prenajímateľné priestory + pekáraň). Vo výpočte boli použité koeficienty $k_{mp} = 0,05$ a $k_d = 0,8$.

Podľa VSD sú potrebné 2 PM, vzhľadom na funkciu objektu sa neuvažuje s väčšou potrebou PM. Na ploche vyhradenej pre potreby kláštora s prístupom z ulice Župné námestie je 10 PM. Kláštor disponuje 4 vozidlami. 6 PM slúžia pre návštevy kláštora, preto je možné 2 PM vyhradiť pre používanie navrhovaného objektu.

Zásobovanie objektu a príslušných prevádzok je navrhnuté malými úžitkovými vozidlami s prístupom z Kapucínskej ulice v hodinách vyčlenených pre zásobovanie pešej zóny s príslušným povolením vjazdu. Pekáraň a prenajímateľné priestory budú zásobované priamo z ulice vo vyhradených hodinách. Pri ostatných prevádzkach (jedáleň, kuchyňa, skladové

priestory) sa uvažuje vjazdom zásobovacieho vozidla vo vyhradených hodinách do priestoru prejazdu a následným zásobovaním cez pavlač (z vlastného pozemku).

Odvoz odpadu: miestnosť na odpad je na 1.NP vedľa prejazdu, uvažované je z jeho odvozom po Kapucínskej ulici.

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 investičného zámeru 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 sú záujmové pozemky parc. č. **706/5, 707, 21439/7, 3250/14** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **územia občianskej vybavenosti**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201.

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Pozemok, parc. č. **3250/5** (prepojenie schodmi s komunikáciou Staromestská – objekt SO-02 Exteriérové schodisko) je, v zmysle schválených zmien a doplnkov 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, definovaný ako **plocha námestí a ostatných komunikačných plôch**.

Námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

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.

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:

Zájmové 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.

Navrhovaná dostavba kláštora na pozemku investora spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch. Novovzniknuté priestory budú využívané na aktivity spojené s činnosťou Rádu kapucínov (najmä charitatívna pomoc ľuďom v tiesni), doplnené sú o priestor pekárne, ktorý tu bol aj v minulosti a dva menšie priestory na prenájom.

Predložený zámer rešpektuje charakteristické princípy stabilizovaného územia. Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 1,41, IZP: 0,49, KZ: 0,34. S ohľadom na priemerné vypočítané hodnoty týchto regulatívov vo vzťahu k celej funkčnej ploche, vymedzenej ulicami Staromestská, Kapucínska, Župné námestie, Hurbanovo námestie, Suché Mýto - IPP: 1,77, IZP: 0,47, je možné považovať ich za prípustné aj s ohľadom na skutočnosť, že v mieste dostavby stál v minulosti na pozemku parc. č. 21439/7 objekt s obdobným funkčným využitím a podlažnosťou, ktorý uzatváral nádvorie kláštora (2. NP + podkrovie).

Navrhovaná dostavba kláštora svojou podlažnosťou ani maximálnou výškou (+13,072 m) nekonkuruje hmote kostola Sv. Štefana. Vhodne zvolenými výrazovými prostriedkami nepotláča architektonické vyznenie samotného kostola a navodzujú dojem sakrálnej stavby. Vizúálne vnímateľným prechodom v úrovni 1. NP čiastočne opticky prepája Župné námestie s priestorom vnútorného dvora.

V rámci posudzovania investičného zámeru (vydané stanovisko hlavného mesta č. MAGS OUIK 35547/17-13239 zo dňa 25.05.2017) bolo doložené záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2017/4571-2/9847/FAN zo dňa 10.02.2017 (omylom uvedený rok 2016), v ktorom bol zámer vyhodnotený ako prípustný pri dodržaní stanovených podmienok.

Predložený investičný zámer 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 stavbou:	Doma u kapucínov, Dostavba kláštora Rádu menších bratov kapucínov, Župné námestie 10, parc. č. 706/5, 707, 21439/7, 3250/14,5
na parcelách číslo:	SO 01: 706/5, 707, 21439/7, 3250/14 SO 02: 3250/5
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Kapucínska, Staromestská 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, materiálové a farebné riešenie ukončenia objektu v úrovni strešnej krajiny ako aj celkové riešenie fasád budú plne rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- „SO 02 Exteriérové schodisko“ v smere od zastávky MHD - BUS na Staromestskej ulici na Kapucínsku ulicu k zastávkam MHD – električka, navrhované po pravej strane existujúceho podchodu na Klariskú ulicu (vedľa navrhovaného objektu), žiadame riešiť ako súčasť stavby - ako náhradu za zrušené existujúce schodisko po ľavej strane podchodu.
- Žiadame zachovať peší ťah od zastávky MHD - BUS na Staromestskej ulici k existujúcemu priechodu pre peších – podchod smerom na Klariskú ulicu.

Upozornenie:

- Ak má investor záujem, resp. bude potrebné meniť polohu dvoch existujúcich prístreškov MHD a automatu na predaj cestovných lístkov, žiadame zmenu polohy prístreškov riešiť s firmou JCDecaux Slovakia s.r.o..
V takomto prípade žiadame zmenu polohy prístreškov MHD a automatu na predaj cestovných lístkov riešiť ako súčasť stavby samostatným SO doplneným do objektovej skladby alebo riešiť samostatne.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hl. m. SR Bratislavy v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. – stavebný zákon pred stavebným konaním (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.).

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 sme si ponechali

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 2 x dokumentácia

1x potvrdené: AA-03 Koordinačný situácia, M 1:500; AA-05 Pôdorys 1PP, M 1:200; AA-06 Pôdorys 1NP, M 1:200; AA-10 Rezy, M 1:250; AA-11 Pohľady, M 1:250

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: AA-03 Koordinačný situácia, M 1:500; AA-05 Pôdorys 1PP, M 1:200; AA-06 Pôdorys 1NP, M 1:200; AA-10 Rezy, M 1:250; AA-11 Pohľady, M 1:250

Magistrát ODI, archív