



AK Inžiniering, spol. s r.o.  
Pri mlyne 12  
831 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
09.04.2018                      MAGS OUIIC 42514/18-121078                      Ing. arch. Simonidesová /514                      16.05.2018

Vec:

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

investor:	<b>BECK AND PARTNERS INTERNATIONAL s.r.o., Hradská 85, 821 07 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Palárikova 15 – bytový dom, parc. č. 7277, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>09.04.2018, doplnená 24.04.2018</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Peter Tešlár autorizovaný architekt 1089AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>11/2017</b>

K pôvodnej žiadosti o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičného zámeru: „Palárikova 15 – bytový dom, parc. č. 7277, Bratislava“ (spracovateľ: Ing. arch. Peter Tešlár, dátum spracovania: 11/2017) bola žiadateľovi zaslaná písomnosť – odpoveď na žiadosť vydaná dňa 11.01.2018 pod č. MAGS OUIIC 56657/17-435428 so záverom: „Z hľadiska podlažnosti objektu a vysokých hodnôt koeficientov IPP a IZP pri nulovom podiele započítateľnej zelene vo vzťahu k záujmovému pozemku, predstavuje, navrhovaná stavba, neprípustnú intenzifikáciu pozemku nachádzajúceho sa v stabilizovanom území. Z hľadiska navrhovaného architektonického výrazu a celkového hmotovo - priestorového riešenia nie sú rešpektované charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu, čo vnáša do zástavby neprijateľný kontrast. Z hľadiska pamiatkovej ochrany územia nie je zohľadnená prevládajúca výšková hladina zástavby dotknutej časti ulice ani charakteristické ukončenie objektu v rovine strešnej krajiny.“

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložená je upravená projektová dokumentácia, ktorá rešpektuje a zohľadňuje požiadavky uplatnené v písomnosti zo dňa 11.01.2018 – celkovo je návrh objemovo zredukovaný pri zníženej podlažnosti objektu, redukcii zastavanej a podlažnej plochy a navýšení množstva započítateľnej zelene.

**Upravená projektová dokumentácia rieši** novostavbu bytového domu v radovej zástavbe na Palárikovej ulici v Bratislave na mieste jednopodlažného objektu s podkrovím v uličnej časti, ktorý bude asanovaný.

Bytový dom má navrhnuté 1 podzemné podlažie a 6 nadzemných podlaží, pričom 5. NP a 6. NP sú riešené ako ustupujúce (5. NP je do Palárikovej ulice ukončené zvislou stenou s náznakom zošikmenia pomocou prebiehajúcich trávov, 6. NP je v plnom rozsahu zošikmené so strešnými oknami, zo strany vnútrobloku je 6. NP ustupujúce a zošikmené z krajov dvorovej fasády). V objekte je celkovo navrhnutých 10 bytových jednotiek s balkónmi smerom do dvora. 1. NP je mierne zapustené pod úroveň priľahlej ulice (prístupné je vyrovnávacou rampou, ktorá je navrhnutá po líniu dnešnej predzáhradky). Na pôdorysne najrozsiahlejšom 1. PP sú technické priestory a 10 odstavných stojísk (z toho 6 pomocou dvojúrovňového poloautomatického zakladača). Na 1. NP sú vstupné priestory, 1 x 2-izbový byt s terasou, garáž a plošina pre prístup áut do hromadnej podzemnej garáže, na 2. NP - 5. NP sú 2 x 2-izbový byt a na 6. NP je 1 x 1-izbový byt, povala a technická miestnosť. Objekt je zastrešený sedlovou strechou s minimálnym sklonom s výškou hrebeňa +17,40 m. Výška hlavnej rímsy z Palárikovej ulice je +11,40 m. Priestor nad podzemnou garážou je zastrešený vegetačnou strechou s rôznymi hrúbkami pôdneho substrátu a slúži ako vnútrobloková záhrada doplnená o prvky drobnej architektúry, sedenie na terasách a malé detské ihrisko. Na stenách terás garáže je navrhnutá popínava zeleň, pred vstupom do objektu je priestorová solitérna zeleň vymedzujúca vstup do objektu. V objekte je navrhnuté spoločné komunikačné jadro – schodisko s výt'ahom.

Objektová skladba: SO 01 - Bytový dom\_Novostavba, SO 02 - Existujúci objekt búracie práce\_Príprava územia, SO 03 - Spevnené plochy, SO 04 – Vodovodná prípojka + VŠ, SO 05 – Kanalizačná prípojka splašková + RŠ, SO 06 - Kanalizácia dažďová, SO 07 – Elektro prípojka\_NN + HR, SO 08 – Plynová prípojka.

Celková plocha stavebného pozemku parc. č. 7277 je 326 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektom: 152,20 m<sup>2</sup>, nadzemné podlažné plochy sú 878,10 m<sup>2</sup>, započítateľná plocha zelene je 91,96 m<sup>2</sup> (reálna výmera zelene je 140,60 m<sup>2</sup>).

Statická doprava: výpočet statickej dopravy je podľa STN 736110/Z1, Z2, pre funkcie: bývanie 10 bytových jednotiek (BJ), všetky byty s úžitkovou plochou do 60 m<sup>2</sup>. Normová potreba pre navrhovaných 10 BJ je 11 odstavných stojísk (OS). Statická doprava je navrhovaná v hromadnej podzemnej garáži (PG) na 1. PP v počte 10 odstavných stojísk (OS). Vjazd do PG je auto plošinou z Palárikovej ulice. Na 1.NP je garáž pre 1 vozidlo. Stojiská sú pre vozidlá O2. Pred vjazdom do garáže je vytvorené miesto pre čakajúce vozidlo tak, aby nezasahovalo do prechodového profilu chodníka. Výjazd z garáže je umiestnený min. na dĺžku najväčšieho projektom predpokladaného vozidla t. j. 5,2 m. Premávka bude riadená dvojfarebnou svetelnou signalizáciou. Prístup do hromadnej garáže je cez vyrovnávaciu rampu z Palárikovej ulice. Trvalé dopravné značenie bude predmetom dokumentácie pre stavebné povolenie.

**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 je záujmový pozemok parc. č. 7277 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. 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:**

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,
- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta.

Investičný zámer je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Bytové domy patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch v rámci funkčného využitia plôch: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501. V rámci daného funkčného využitia je bývanie prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Pomer funkcie OV a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy po zrealizovaní zámeru 41,3 % : 58,7 % (OV : bývanie).

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenarúša charakter stabilizovaného územia. Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 2,69, IZP: 0,47, KZ: 0,28. S ohľadom na priemerné vypočítané hodnoty týchto regulatívov vo vzťahu k celej funkčnej ploche (vymedzenej ulicami Jelenia, Palárikova, Žabotova, Železničiarska): IPP: 2,78, IZP: 0,62 a KZ: 0,165, je možné považovať ich za prípustné. Dosahované regulatívy intenzity využitia

územia, vzťahované k výmere záujmového pozemku, predstavujú primeranú intenzifikáciu pozemku nachádzajúceho sa v stabilizovanom území centra mesta s funkčným využitím 501. Objekt v uličnom pohľade rešpektuje založenú blokovú mestskú štruktúru aj výškovú hladinu okolitej zástavby. Rímsa objektu nad 4. NP v úrovni +11,40 je zrovnateľná s výškou rímsy susedného objektu na Palárikovej 15. Hrebeň strechy vo výške +17,40 dosahuje výškovú úroveň zástavby predmetného bloku objektov, ktoré v rámci uličnej zástavby už prešli postupnou transformáciou pôvodných, prevažne rodinných domov, na intenzívnejšiu zástavbu mestského typu.

K predloženému zámeru je doložené záväzné stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2018/8048-2/27794/AUG zo dňa 23.04.2018, v ktorom je zámer vyhodnotený ako prípustný (projektová dokumentácia je opatrená pečiatkou KPÚ a podpisom zodpovedného pracovníka s dátumom 23.04.2018)

**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	<b>Palárikova 15 – bytový dom, parc. č. 7277, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>7277</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Palárikova 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:**

- Celkový architektonický výraz a materiálové a farebné riešenie objektu (najmä v úrovni 5. NP a 6. NP - uličná fasáda) budú rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave.
- V ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť navrhovanú zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie.
- Okná v úrovni 1. NP - 5. NP umiestnené v bočných fasádach (mierne zasunuté voči štítovým fasádam) sú navrhnuté v podobe podstropných fixných svetlíkov s mliečnym sklom výšky 60 cm bez možnosti otvárania. S ich osadením je možné súhlasiť iba na podklade svetlotechnického posúdenia ich opodstatnenosti, so súhlasom vlastníkov susedných pozemkov parc. č. 7278 a 7271 (odporúčame vo vyhotovení ako sklobetónový svetlík).
- Priestor pre domový odpad je síce navrhnutý na vlastnom pozemku, avšak kvôli skvalitneniu verejného priestoru požadujeme eliminovať jeho vizuálne pôsobenie voči okolitému chodníku.

**z hľadiska dopravného vybavenia:**

- Statickú dopravu žiadame riešiť výlučne na vlastnom pozemku podľa funkčného využitia objektu a platnej STN, v navrhovanom rozsahu 11 parkovacích miest.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektov je potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- 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:**

- 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 zákrese do fotografie (pohľad na Palárikovu ulicu od Žabotovej ulice) nezodpovedá v plnom rozsahu tvar strechy dvorovej časti riešeného objektu navrhovanej streche podľa grafickej prílohy projektovej dokumentácie (rezom a pohľadom).

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 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.

Dokumentáciu 1x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Príloha: 2 x dokumentácia

1 x potvrdené – S5 Situácia-komplexný výkres, M 1:250; 02 Pôdorys 1.NP, M 1:75; 06 Pôdorys 5.NP, M 1:75; 10. Rez B-B, M 1:100; 11 Pohľad SV, M 1:100; P1 Rozvinutý uličný pohľad návrh, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - S5 Situácia-komplexný výkres, M 1:250; 02 Pôdorys 1.NP, M 1:75; 06 Pôdorys 5.NP, M 1:75; 10. Rez B-B, M 1:100; 11 Pohľad SV, M 1:100; P1 Rozvinutý uličný pohľad návrh, M 1:200

Magistrát ODI, archív