



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
30.08.2021 MAGS OUIK 60904/21-469962 Ing. Mosná /59356508 29.10.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	LUXIS, s.r.o., Račianska 77, 831 02 Bratislava
investičný zámer:	„Administratívno-prevádzková budova Prístavba 4.NP“, Račianska ul. č. xx, kat. úz. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	03.09.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Miloš Hartl, reg. č. 1362 AA a Bc. Alexandra Tomašáková
Dátum spracovania dokumentácie:	apríl 2021

Predložená dokumentácia rieši:

zmenu dokončenej stavby, ktorá spočíva z nadstavby na časti administratívnej budovy, ktorá je umiestnená v uličnej fronte obchodno-prevádzkových budov (s kancelárskymi a výstavnými priestormi) na Račianskej ulici. Jedná sa o nadstavbu 4.NP, o rozlohe cca 162 m² podlahovej plochy, na úrovni +11,200 m. Existujúci objekt má obdĺžnikový tvar, časť administratívnej budovy prechádza v tvare oblúka do nárožia ulíc Račianska a Sliachska. Riešená časť objektu na pozemku parc. č. xxxxxxxx je trojpodlažná budova, ktorá je vsadená medzi 4-podlažnú nárožnú hmotu objektu a susedný nezávislý 4-podlažný objekt vo vlastníctve stavebníka. Navrhovanou nadstavbou zníženej časti dôjde k vyrovnaniu uličnej fronty objektov na spoločnú úroveň 4.NP. Účelom nadstavby je vytvorenie jedného viacúčelového priestoru – spoločnej konferenčnej miestnosti pre nájomníkov objektu na prezentačné, školiace a rokovacie účely, s vybudovaním nevyhnutného zázemia (2 sklady, chodba a denná miestnosť), bez nároku na zvýšenie existujúcich kapacít na inžinierske siete (verejný vodovod, kanalizácia a elektrické vedenie). Materiálové a farebné riešenie fasády bude totožné s existujúcou fasádou. V navrhovanej nadstavbe nevznikne žiadne trvalé pracovné miesto, alebo kancelária, a preto prezentovaný účel navrhovaného využitia objektu

nevykazuje žiadnu potrebu pre zabezpečenie nových nárokov na statickú dopravu a ani iné dodatočné dopravné vybavenie stavby.

Plôšné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	1258,00 m²
- existujúca zastavaná plocha objektmi:	632,00 m²
- podlažná plocha - nadstavba:	162,00 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 a ods. 4, § 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 (ÚPN):

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, kat. úz. Nové Mesto, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch:

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

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

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 mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska funkčného využitia:

navrhovaná nadstavba existujúceho administratívneho objektu dotvára stavebnú štruktúru priestoru Račianskej ul. na mestotvornú radiálu. Zariadenia administratívy, správa a riadenia, ako aj zariadenia obchodu a služieb sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201.

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia: (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby) konštatujeme, že zastavaná plocha existujúceho objektu sa nemení a navýšenie podlažnej plochy o 162 m² považujeme za minimálny nárast podlažných plôch v danej lokalite.

Investičný zámer dosahovanou intenzitou využitia územia na základe výsledkov posúdenia v zmysle metodiky ÚPN (IZP = 0,50; IPP = 1,766) z celkovej výmery pozemkov 1258 m², rešpektuje ukazovatele intenzity využitia územia určené v ÚPN v území občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, vo väzbe na stabilizované územie a v priestorovom usporiadaní – zástavba mestského typu.

Uvažovaný 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 zmenou dokončenej stavby:	„Administratívno-prevádzková budova Prístavba 4.NP“
na parc. č.:	xxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Račianska ul. č. xx

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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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 majetkovo - 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 mikroklímy 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
- 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
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, 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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

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