

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váš list
zo dňa **15.06.2023**Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 53929/2023-
597173**Vybavuje / Linka
**Ing. Renáta Petrová
+421 904 585629**V Bratislave
05.12.2023**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	XX
investičný zámer:	„Novostavba galérie umenia Huta“, Líščie údolie, pozemok reg. C-KN parc. č. xxxxxxxx, k.ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	15.06.2023, doplnenie podania z 11/2023; 05.12.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o umiestnení stavby
druh podanej dokumentácie:	DSP
spracovateľ dokumentácie:	Studio e, Urbánkova 6, 811 04 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Erik Vajgel, autorizovaný architekt 2485 AA
dátum spracovania dokumentácie:	05.2023 (časť Architektúra) 10.2023 (časť Architektúra: textová časť; grafická časť: Koordinačná situácia; Širšie vzťahy; 1. NP; Pohľady J,V)

Predložená projektová dokumentácia rieši: novostavbu nebytovej budovy – galérie umenia Huta, v svahovitom území Líščieho údolia, juhovýchodne od Juventy a v ochrannom pásme lesa. Nebytová budova – galéria umenia, ako objekt kultúrneho zariadenia, sa navrhuje s dvomi nadzemnými podlažiami kubusového tvaru, pričom pôdorysná stopa 2.NP je skorigovaná oproti pôdorysu 1.NP. Prestrešenie nebytovej budovy je riešené sústavou plochých striech; horná hrana prestrešenia 1.NP je na výškovej úrovni +212,50 m n.m. Bpv (od 1.NP = +208,85 m n.m. Bpv); prestrešenie 2.NP je na výškovej úrovni +216,20 m n.m. Bpv. Súčasťou riešenia sú aj terénne úpravy, spevnené plochy a napojenie stavby na technickú infraštruktúru v komunikácii Líščie údolie, a to prípojkami vody, delenej kanalizácie a elektriny. Odvod dažďových vôd sa navrhuje do vsakovacích blokov v severnej časti záujmového pozemku.

Bilancie uvedené v projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- plocha záujmového pozemku:	1574,00 m²
- zastavaná plocha:	474,00 m²
- podlažná plocha:	640,00 m²
- plocha zelene:	963,00 m²
- počet podlaží PP/NP:	OPP/2NP
- počet parkovacích miest:	8

Intenzita využitia záujmového pozemku: IZP = 0,30, KZ = 0,61, IPP = 0,41

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

dopravné pripojenie nebytovej budovy je navrhované z miestnej cesty Líščie údolie; nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 8 parkovacích miest z toho 2 parkovacie miesta v rámci garáže na 1.NP nebytovej budovy.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie stavieb vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok reg. C KN-2450/50, k.ú. Karlova Ves, ÚPN** stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, 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.

Intenzita využitia územia: záujmový pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie vnútorného mesta. **Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom ÚPN ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť vo vnútornom meste: v dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. 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 a zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

v území: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, patria zariadenia kultúry medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy; zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia územia funkčnej plochy 201. Novostavba nebytovej budovy – galérie umenia, nemá vplyv na zmenu podielu funkcie bývania vo funkčnej ploche 201. **Z hľadiska funkcie** je novostavba nebytovej budovy – galérie umenia **v súlade s ÚPN;**

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	pošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh	* hodnoty vo FP 201 (nebytové budovy)
- záujmové územie:	1574,00 m²		
- zastavaná plocha:	494,00 m²	IZP = 0,31	IZP = 0,27 – 0,38
- podlažná plocha:	737,65 m²	IPP = 0,47	IPP = 0,50 – 0,60
- započítateľná zeleň:	963,00 m²	KZ = 0,61	KZ = 0,35 – 0,72

- z uvedených hodnôt regulatívov intenzity využitia záujmového územia je zrejmé, že v riešenej funkčnej ploche sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti;
 - z dosahovaných hodnôt intenzity využitia územia jednotlivými nebytovými budovami z plochy k nim priradenej časti záujmových pozemkov vyplýva, že novostavba nebytovej budovy – galérie umenia dosahovanou intenzitou na plochu záujmového pozemku a navrhovanou podlažnosťou, rešpektuje charakter stabilizovanej zástavby funkčnej plochy 201; novostavba svojou mierkou nevnáša do existujúcej zástavby neprímeraný kontrast, ani neúmerne zaťaženie pozemku a rešpektuje princíp stabilizovaného územia;
- * uvádzané hodnoty IZP, IPP a KZ vo FP 201 sú rámcové; ich vyčíslenie bolo realizované na podklade verejne dostupných listín (LV, snímky KM).

Uvažovaný 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

s umiestnením stavby:	„Novostavba galérie umenia Huta“
na pozemok reg. C-KN parc. č. :	xxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Líščie údolie

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku za max. prípustný v stabilizovanom území a stavebnú činnosť, ktorou by mohlo dôjsť k ďalšiemu nárastu IZP, IPP považujeme za ukončenú;
- v územnom konaní deklarovateľ, že navrhovaná novostavba nebytovej budovy – galérie umenia, z hľadiska typológie, spĺňa požiadavky pre uvedený typologický druh stavby (zariadenia kultúry), a to stanoviskom príslušného správneho orgánu;
- pri terénnych úpravách požadujeme v maximálnej miere rešpektovať konfiguráciu prírodného terénu, t.j. aby stavby boli v území prirodzene integrované, terén nebol umelo navyšovaný; v prípade riešenia oporných múrov realizovať tieto formou vegetačných stien, či fasád; stavebné pozemky od sklonu 7% riešiť terasovito z dôvodu lepšej využiteľnosti, pre zachytávanie dažďových vôd a ako protierózne opatrenie; odporúčame aby výška týchto oporných múrov nepresahovala 1,5m;
- v predmetnej lokalite evidujeme viacero významných trás inžinierskych sietí, vrátane ich ochranných pásiem, ktoré je potrebné v území rešpektovať a pred začatím zemných prác požadujeme trasy presne zamerať, vytýčiť a vykonať príslušné opatrenia;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- dopravný prístup k stavbe požadujeme riešiť so zachovaním nivelety chodníka;
- parkovacie miesta, určené ako návštevnícke, žiadame aby boli verejne prístupné a využiteľné pre návštevy;

z hľadiska technickej infraštruktúry:

- k stavebnému konaniu požadujeme do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie doplniť hydrotechnické výpočty potrebného objemu retenčnej nádrže a vsakovacieho objektu. Navrhnuté rozmery vsakovacieho objektu nesedia s uvádzaným počtom drenblokov 160 ks - uvedené požadujeme opraviť;
- upozorňujeme, že SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili. Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovaných (SHMÚ) 50-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i=80,6 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1} \text{ ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (v prípade vodonepriepustných povrchov), aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre privalovú zrážku pre lokalitu Karlova Ves. Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav. Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ;
- nakladanie s dažďovými vodami zo spevnených plôch musí byť navrhnuté tak, aby zrážkové vody neodtekali na cudzie pozemky;
- vsakovacie zariadenie musí byť umiestnené min. 1,5 m od hranice susedného pozemku;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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 (viď. Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislavy 2020);

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy rešpektovať v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- všetky aj spevnené povrchy na pozemku, vrátane plochy pre parkovacie státie odporúčame realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu, riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
- v mestskom prostredí využívať a budovať vodné prvky – napr. retenčné a biotopové vodné plochy a jazierka, fontány, vodná hmla, zvyšovanie počtu pitných fontánok a ďalších vodných ochladzujúcich prvkov;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadržiavacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;
- oporné múry, prípadne plné oplatenie odporúčame nechať obrásť popínavou zeleňou.

UPOZORNENIE:

Východná časť záujmového pozemku sa nachádza v OP lesa; pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa - Okresný lesný úrad;

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre konanie o dodatočnom povolení stavby potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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.

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 časť architektúra sme si ponechali

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia – koordinačná (10/2023); Rez A-A (05/2023); Strecha (05/2023);

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy: Situácia – koordinačná (10/2023); Rez A-A (05/2023); Strecha (05/2023);

Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt