



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy

Sekcia výstavby

Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava

Váš list
zo dňa **27.09.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 58984/2024-
554278/Sim**

V Bratislave
14.10.2024

VEC:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

| | |
|---------------------------------|--|
| stavebník: | Hlavné mesto SR Bratislava, v zastúpení Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy, Sekcia výstavby |
| stavba: | Obnova a revitalizácia Kochovej záhrady |
| pozemky, parc. č., k. ú.: | 1419/1, 1421, 1422; k. ú. Staré Mesto |
| miesto stavby: | Partizánska, Bartoňova ulica |
| žiadosť doručená dňa: | 09.10.2024, doplnená 10.10.2024 |
| druh podanej dokumentácie: | realizačný projekt |
| spracovateľ dokumentácie: | STU v Bratislave, Stavebná fakulta, Katedra architektúry, Radlinského 11, Bratislava |
| zodpovedný projektant: | Ing. arch. Ing. Ema Ruhigová, PhD. autorizovaný architekt 2557AA |
| dátum spracovania dokumentácie: | 09/2023 |

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..**

Predložená projektová dokumentácia rieši: komplexnú obnovu a revitalizáciu Kochovej záhrady pri maximálnom zachovaní pôvodnej koncepcie a architektonického riešenia záhrady ako celku. Jedná sa o chránený areál – záhradu, ktorá je národnou kultúrnou pamiatkou evidovanou v Ústrednom zozname pamiatkového fondu Slovenskej republiky (ďalej ako NKP) pod evidenčným č. 748/2. Záhrada prislúchajúca k objektu Kochovho sanatória je vymedzená zo SV strany Partizánskou ulicou, zo SZ strany Staroturským chodníkom v podobe vyrovnávajúceho schodiska, z JZ strany Bartoňovou ulicou a z JV susediacou parcelou.

Jestvujúci stav: do záhrady sú dva vstupy - hlavný vstup z Partizánskej ulice, t. č. verejnosti neprístupný, druhý vstup v južnej časti záhrady z Bartoňovej ulice. Plocha záhrady je delená pešími komunikáciami, odpočinkovými plochami doplnenými sochami, nefunkčným bazénom a plochou bylinkovej záhrady. Tri hlavné chodníky sú vedené v západo-východnom smere,

EMAIL
info@bratislava.sk

IČO
00 603 481

ONLINE
www.bratislava.sk

navzájom sú prepojené. V JZ časti záhrady je železobetónová prekrytá konštrukcia, pravdepodobne silážna jama. Na pozemku sa pri vchode z Bartoňovej ulice nachádza oceľový sklad.

Na výrub sú určené výlučne dreviny s nízkou sadovníckou hodnotou. Na asanáciu sú navrhnuté aj kríky, hlavne náletového pôvodu, ktoré by svojim ďalším rastom obmedzovali cieľové druhy.

Navrhovaný stav: zachováva pôvodné trasy a navrhuje zóny pre stretávanie ľudí:

zóna A – vstup do záhrady z Bartoňovej ulice, kde je navrhnuté infocentrum s terasou - SO 01,

zóna B – bazén, do ktorého sa navrhuje vrátiť vodný element - SO 02,

zóna C – slnečný kúpeľ - miesto na slnenie s novým mobiliárom.

SO 01 – drobná stavba infocentra s rozmermi 3,0 x 5,5 m, výšky 2,68 m. Objekt je čiastočne zapustený do terénu, rozdelený je na dve menšie hmoty prepojené zastrešením. V hmote, ktorá je zarezaná v teréne, je zázemie - sklad a WC a vo vysunutej časti je samotné infocentrum. Do fasády z pohľadového betónu budú ukotvené lanká pre popínavé rastliny.

SO 02 – vodný prvok - jazierko s vodomilnými rastlinami ako súčasť flóry záhrady.

Navrhované riešenie celkovo zahŕňa: terénne úpravy, obnovu komunikácií a kamenných múrikov, zavlažovanie a rozvod vody, osvetlenie, revitalizáciu zelene, obnovu jednotlivých architektonických prvkov, sanáciu oplotenia.

Väčšina spevnených plôch, chodníkov a schodísk bude rekonštruovaná, časť bude prinavrátená do pôvodnej polohy. Zachované a obnovené budú aj typické zaoblené drobné prvky (obrúbníky, bazénová rímsa, stĺpy v oplotení, ...). Oplotenie zo strany Partizánskej ulice bude zachované, sanované budú jeho narušené časti. Existujúce poškodené priehľadné oplotenie zo strany Staroturského chodníka a Bartoňovej ulici bude odstránené a nahradené oplotením v rovnakom architektonickom výraze.

Riešený pozemok lemujú dve ulice, v ktorých sa nachádzajú verejné siete (vodovod, kanalizácia, elektro), z ktorých bude riešené napojenie areálu na inžinierske siete.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: riešený pozemok nie je prístupný automobilovej doprave. Charakter posudzovanej stavby nemá vplyv na dopravné riešenie stavby.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ) – údaje sú porovnávané s pôvodným stavom/PS:

| | | |
|---|-------------------------------|-----------------------------|
| výmera záujmového územia: | 4 847,00 m² | |
| zastavaná plocha drobnými stavbami: | 16,49 m² | PS: 17,62 m ² |
| plocha zelene: | 4 081,99 m² | PS: 4 074,85 m ² |
| spevnené plochy celkovo: | 748,52 m² | PS: 754,53 m ² |
| spevnené plochy – vodopriepustný charakter: | 625,04 m² | PS: 606,49 m ² |
| spevnené plochy – vodonepriepustný charakter: | 97,28 m² | PS: 148,04 m ² |
| vodný prvok: | 26,20 m² | PS: 0,00 m ² |

Posúdenie návrhu stavby 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 sú **záujmové pozemky parc. č. 1419/1, 1421, 1422, k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie, kód S, územie kompaktného mesta - zóna B, Pamiatková zóna Centrálna mestská oblasť (ďalej len „PZ CMO“),**

Kód S: plocha je súčasťou územia, pre ktoré je schválená územnoplánovacia dokumentácia podrobnejšieho stupňa (ÚPN – Z), ktorá obsahuje jej reguláciu.

Záujmové pozemky sú súčasťou územia, pre ktoré bol spracovaný „**Územný plán zóny A4 Mudroňova sever - Palisády**“ schválený uznesením Mestského zastupiteľstva mestskej časti Staré Mesto č. 13/2007 zo dňa 27.03.2007, záväzná časť je vyhlásená VZN č. 1/2007 v znení zmien a doplnkov vyhlásených VZN č. 2/2010 (ďalej len „ÚPN - Z“).

V uvedenej ÚPN - Z sú uvedené pozemky súčasťou regulačného bloku č. 14-4.

Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201

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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN a ÚPN - Z uvádzame:

– z hľadiska funkčného využitia územia vo vzťahu k ÚPN:

- Súčasťou územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie sú aj plochy zelene, čo vyplýva zo základnej charakteristiky predmetnej funkčnej plochy
- Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia **v súlade s ÚPN.**

– z hľadiska funkčného využitia a z hľadiska intenzity využitia záujmového územia vo vzťahu k ÚPN – Z:

Riešené územie je v ÚPN – Z zaradené do časti B. Verejnoprospešné stavby, časť Verejná zeleň: rekonštrukcia Kochovej záhrady.

Návrh v maximálnej miere rešpektuje jestvujúci stav jednotlivých plôch na pozemku. Pre zachovanie charakteru stabilizovaného územia je miera stavebných zásahov porovnávaná s jestvujúcim stavom.

Regulačný blok č. 14-4

Charakteristika a limity súčasného stavu: **Blok tvorí NKP č. 748 - chránený areál záhrady Kochovej nemocnice**, parková historická zeleň, súčasť PZ CMO.

Funkčné využitie:

ZV – zeleň vyhradená nezastaviteľné územie

Druh stavby:

- jestvujúci stav: drobné stavby – 17,62 m²
- **navrhovaný stav: drobná stavba infocentra 16,49 m²**

Maximálna podlažnosť PP/NP/UP:

0 / 0 / 0

- jestvujúci stav: drobné stavby – 0/1/0
- **navrhovaný stav: infocentrum čiastočne zapustené v teréne – 0/1/0**

Maximálny index zastavanej plochy:

0,00

- jestvujúci stav: 0,0036
- **navrhovaný stav: 0,0034**

Minimálny index prírodnej plochy:

0,95

- jestvujúci stav: 0,841
- **navrhovaný stav: 0,842**

Minimálna veľkosť stavebného pozemku:

-

Maximálna veľkosť stavebného pozemku:

-

Maximálny index stavebného objemu:

-

Oplotenie:

max. 2 000 mm – pevný plot
max. 2 000 mm – živý plot

- **navrhovaný stav: zo strany Partizánskej ulice ponechané pôvodné oplotenie, zo strany Bartoňovej ulice a Staroturského chodníka – výmena poškodených častí oplotenia**

Zoznam parciel v bloku:

| č. reg. bloku | Parcela stavby | Parcela záhrady |
|---------------|----------------|------------------|
| 14-4 | | 1419, 1421, 1422 |

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov; vo vzťahu k regulácii stanovenej v Územnom pláne zóny A4 Mudroňova sever – Palisády považujeme návrh za akceptovateľný.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- v prípade realizácie nového oplotenia zo strany Staroturského chodníka a Bartoňovej ulici je potrebné ho realizovať max. výšky 2 m;

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 (ďalej len „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná, v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku, viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - 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;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania.

K predmetnej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** (MČ SM) nevyjadrila v zmysle §31f ods. 6 zákona č. 377/1990 Zb. – dňa 11.10.2024 bolo doručené oznámenie MČ SM, že sa k predmetnej stavbe nebude vyjadrovať.

S ohľadom na charakter stavby sa hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k posudzovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov nevyjadrilo a neuplatnilo podmienky z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia.

UPOZORNENIE:

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy (vo formáte A3): C.3 Situácia – nový stav (plochy), M 1:250; D. Koordinačný výkres stavby, M 1:250; E7.02 Drobná stavba infocentra – pôdorys, M 1:25; E7.07 Drobná stavba infocentra – pozdĺžny rez D-D', M 1:25.

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy (vo formáte A3): C.3 Situácia – nový stav (plochy), M 1:250; D. Koordinačný výkres stavby, M 1:250; E7.02 Drobná stavba infocentra – pôdorys, M 1:25; E7.07 Drobná stavba infocentra – pozdĺžny rez D-D', M 1:25.
Magistrát OUIC – archív

S pozdravom

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