



**PRESS & BURG Consulting, s.r.o.**  
**Ing. Dana Tarabová Sušková**  
**Hrobákova 1**  
**851 02 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
30.11.2017	MAGS OUIIC 57840/17-453687	Ing. arch. Záhorská/610	29.06.2018

Vec:

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

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Bytový dom Čajakova 16“, Bratislava
žiadosť zo dňa:	30.11.2017, doplnená dňa 10.04.2018, 14.06.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné konanie, dokumentácia k návrhu na vydanie búracieho povolenia
spracovateľ dokumentácie:	Atelier – S, s.r.o., Ing. Sven Szokolay, Ing. arch. Miroslav Tomík, Ing. arch. Katarína Maršalová
dátum spracovania dokumentácie:	august 2017

**Predložená dokumentácia rieši:**

Novostavbu bytového domu na ul. Čajakova, na mieste pôvodne postaveného jednopodlažného domu, ktorý bude asanovaný. Pred začatím stavebných prác dôjde k odstráneniu stavby na pozemku parc. č. xxxxxxxx, na ktoré bolo vydané súhlasné stanovisko KPU BA v máji 2017. Objekt novostavby má pôdorysne jednoduchý tvar s celkovými rozmermi 16,10 x 16,20 m. Je zastrešený šikmou strechou, ktorej rímsa je v uličnej časti nižšie uložená ako vo dvorovej časti, kde má výšku +14,60 m. Výška hrebeňa je +16,485 m nad úrovňou podlahy 1.NP ±0,000. Bytový dom má jedno podzemné podlažie a päť nadzemných podlaží. Na 1.PP sa nachádza priestor správy so zázemím a sklady. Na 1. NP je navrhovaná recepcia (čakáreň), 2 x ambulancie, sklad, vstup a časť je vyhradená pre zariadenia na komunálny odpad. Na 2. – 4. NP sú navrhované 3 x byty (na každom podlaží) a na 5. NP sa nachádzajú dva byty a kotolňa. Statická doprava je navrhovaná v počte 14 parkovacích miest na vlastnom pozemku za objektom. Dopravne je objekt napojený z jednosmernej ul. Čajakova.

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. xxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, stabilizované územie

***Podmienky funkčného využitia plôch:***

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.

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.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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 kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.***

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- ***na území centra mesta***

***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,

Záujmové parcely sú súčasťou územia **pamiatkovej zóny centrálnej mestskej oblasti**.

**Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:**

**Konštatujeme:** navrhovaná novostavba bytového domu sa navrhuje umiestniť do funkčnej plochy *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*, kde je splnená podmienka vzhľadom na podiel funkcie bývania do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby v rámci celej funkčnej plochy, nakoľko celkový podiel plochy bývania vrátane navrhovaného objektu dosahuje 60,83%. Objekt svojím hmotovo – priestorovým riešením nenaruša charakter jestvujúcej zástavby stabilizovaného územia. Zástavba predmetnej funkčnej plochy dosahuje rôznu intenzitu zastavanosti pozemkov a podlažnosti, kde IZP predstavuje dosahovanú hodnotu pre celú funkčnú plochu 0,46 a IPP 0,92. Navrhovaný objekt bytového domu dosahuje index zastavaných plôch IZP 0,34 a index podlažných plôch IPP 1,5. Nárast indexu podlažných plôch v rámci riešeného územia považujeme za akceptovateľný, s ohľadom na intenzitu zástavby jednotlivých pozemkov, kde indexy IZP a IPP dosahujú vyššiu hodnotu (IZP cca 0,625; IPP cca 2,0).

Objekt je umiestnený v pamiatkovej zóne centrálnej mestskej oblasti. K predloženej projektovej dokumentácii bolo doložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave, č. KPUBA-2017/12624-4/41746/AUG, zo dňa 13.06.2017, v ktorom je zámer vyhodnotený ako prípustný so zadanými podmienkami, ktoré boli potvrdené pečaťou KPU BA a podpisom zodpovedného pracovníka vo výkresovej časti predloženej projektovej dokumentácii.

Na základe uvedeného **je uvažovaný zámer 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:	„Bytový dom Čajakova 16“, Bratislava
na parcele číslo:	XXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Čajakova ulica

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 riešenia dopravného vybavenia:**

- statickú dopravu žiadame riešiť výlučne na vlastnom pozemku v plnom rozsahu (14 parkovacích miest), v súlade s funkčným využitím objektu podľa aktuálne platných STN.
- v prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- parkovacie miesta žiadame riešiť pre osobné automobily O2.
- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento v **projektovej dokumentácii pre stavebné konanie** riešiť samostatne vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie.
- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 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 majetko - 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 mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- 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 sadových úprav
- 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.

**UPOZORNENIE:**

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIC, ODI