



HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
26.04.2018	MAGS OUIČ	Ing. arch. Záhorská/610	06.09.2018
	44046/18-320523		
	-389509		
	-400041		

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	„Polyfunkčný objekt Kozia “ - prístavba a prestavba
žiadosť zo dňa:	26.04.2018, doplnená dňa 03.08.2018, 20.08.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné konanie
spracovateľ dokumentácie:	A81 s.r.o., Ing. arch. Tomáš Čechvala, Ing. arch. Daniela Schuchmannová, Ing. arch. Ondrej Kövér
dátum spracovania dokumentácie:	Apríl 2018

Predložená dokumentácia rieši:

Prístavbu a prestavbu budovy na Kozej ulici. Jestvujúca budova sa skladá z dvoch častí – uličnej a dvorovej. Uličná časť má 2 nadzemné podlažia, je bez podpivničenia a dvorová časť je prízemná s podpivničením. Pri prestavbe bude v maximálnej miere zachovaná predná časť budovy s obnovou historickej fasády. Dvorová časť bude odstránená a vybuduje sa nová hmota s plnými 4 nadzemnými podlažiami, ustúpeným 5 podlažím a 1 podzemným podlažím. Na 1. NP historickej časti bude nebytový priestor a 2.NP bude objekt prepojený s novým objektom, kde sa bude nachádzať byt. Nebytový priestor a byt budú mať samostatné vstupy z bočnej - dvorovej časti.

Statická doprava je riešená v počte 3 parkovacie miesta a to: jedno v garáži na 1.NP nového objektu a 2 státi v dvorovej časti na vlastnom pozemku. Dopravný prístup je riešený z ulice Kozia. Plocha pozemku je 180 m², zastavaná plocha celkom je 103,63 m², zeleň 9,85 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, § 140b citovaného zákona a § 4 ods. 3 písm. d) a písm. j) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 64 35

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
primator@bratislava.sk

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. xxxxxx**, 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.

Intenzita využitia 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.

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. neúmerné 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 prestavba a prístavba polyfunkčného objektu sa navrhuje umiestniť do funkčnej plochy **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, pričom 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 48,11%. Objekt svojím hmotovo – priestorovým riešením nenaruša charakter existujúcej zástavby stabilizovaného územia. Zástavba predmetnej funkčnej plochy dosahuje rôznu intenzitu zastavanosti pozemkov a podlažnosti, kde IZP predstavuje dosahovanú hodnotu pre celú funkčnú plochu 0,682 a IPP 1,912. Navrhovaná prestavba a prístavba polyfunkčného objektu dosahuje na pozemku index zastavaných plôch IZP 0,576 a index podlažných plôch IPP 2,559. 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 1; IPP cca 2,9).

Objekt je umiestnený v pamiatkovej zóne centrálnej mestskej oblasti. K predloženej projektovej dokumentácii bolo doložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave, č. KPUBA-2018/13078-2/49342/BAL, zo dňa 16.07.2018, v ktorom je zámer schválený so zadefinovanými podmienkami, ktoré boli potvrdené pečiatkou 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:	„Polyfunkčný objekt Kozia “- prístavba a prestavba
na parcele číslo:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Kozia 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 (parkovanie) žiadame riešiť v rámci svojho pozemku v navrhovanom rozsahu, podľa funkčného využitia objektu
- odstavné stojiská žiadame riešiť pre vozidlá skupiny O2
- stavebné úpravy komunikácie, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušných správcom komunikácie
- žiadame, aby do komunikácií a chodníkov nezasahovali navrhované stavebné objekty napr. nádoby komunálneho odpadu a meracie zariadenia napr. energií
- 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 existujúceho 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 budúceho majetku - 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. zatravnovacím tvárnicami
- 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia, 1 x dokumentácia
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUI, ODI