



QM - projekt, s.r.o.
Martinčekova 17
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
19.06.2019 MAGS OUIK 48050/19-369975 Ing. arch. Simonidesová /514 31.07.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Univerzita Komenského v Bratislave, Pedagogická fakulta, Račianska 59, 913 34 Bratislava
investičný zámer:	1507_Rekonštrukcia PdF UK, II. Etapa, Šoltésovej ul. parc. č. xxxxxxxxx, Bratislava
žiadosť zo dňa:	19.06.2019
typ konania podľa staveb. zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Radovan Vranka autorizovaný architekt 1102AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2019

Predložená dokumentácia rieši v rámci celkovej rekonštrukcie objektu Pedagogickej fakulty Univerzity Komenského (ďalej ako PdF UK) na Šoltésovej ulici v Bratislave jej II. etapu, ktorá nadväzuje na I. etapu s názvom: „1507 Rekonštrukcia PdF UK“, povolenú rozhodnutím č. 9296/4561/2018/STA/Kam/G-70 zo dňa 22.10.2018.

V súčasnosti fakulta sídli v troch budovách: na Šoltésovej, Moskovskej a Račianskej (spolu 145 zamestnancov a 1823 študentov). Zámerom investora je rozšíriť dnešné stiesnené priestory PdF UK na Šoltésovej, nakoľko tieto nie sú vyhovujúce pre výučbu študentov, ani pre vyučujúci personál a vytvoriť nové kancelárske priestory pre zamestnancov školy. Objekt na Šoltésovej pozostáva zo štyroch blokov „A“, „B“, „C“, „D“, blok „A“ (4. NP + podkrovia, výška hrebeňa strechy +20,234 m), blok „B“ (3. NP, plochá strecha, výška atiky +10,65 m), bloky „C“ a „D“ (4. NP, plochá strecha, výška atiky +14,25 m).

Zmenou dokončenej stavby je v II. etape nadstavba bloku „B“, prístavba exteriérového evakuačného schodiska príslušného bloku „C“ (výška atiky +17,55 m) a prístavba dvoch výtáhov vo vnútrobloku (pri blokoch „A“ a „D“, výšky atík výtáhových šácht: +18,395 m a +14,55 m). V nadstavbe bloku „B“ je na 4. NP vytvorených 5 nových administratívnych priestorov. Výška atiky nad 4. NP +14,30 m. Nová strecha objektu slúži ako terasa prístupná z 5. NP bloku „A“ (výška zábradlia na terase +15,40 m).

Celková výmera riešeného územia (pozemky vo vlastníctve PdF UK, parc. č.: xxxxxxxxx, xxxxxxxxx je 3 551,04 m², zastavaná plocha: 1 708 m² (pôvodný stav – 1 678 m², nárast o 30 m²),

podlažná plocha: 7 637,88 m² (pôvodný stav – 7 282,70 m², nárast o 355,2 m²), plocha zelene: 1 402,12 m² (pôvodný stav – 1 381,28 m²).

Výpočet nárokov statickej dopravy je urobený pre zamestnancov školy prítomných v jednom čase v budove, tj. pre 50 zamestnancov (existujúci počet zamestnancov a študentov v jednom čase prítomných v budove sa rekonštrukciou nezmení). Pri použití regulačných koeficientov sú nároky vypočítane v počte 3 odstavné stojiská. Keďže sa nárok na statickú dopravu vplyvom rekonštrukcie nemení/nezvyšuje, zamestnanci môžu, tak ako v súčasnosti, využívať voľné parkovacie miesta v okolí objektu, prípadne použiť na prepravu MHD, rovnako ako študenti. Vo dvore je možné osadiť v rámci stavby cca 20 stojanov pre bicykle pre študentov i zamestnancov školy.

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 zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **xxxxxxxxxxx** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501.

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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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 neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **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.

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 aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné:

- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta.

Z hľadiska funkčného je predložený zámer zmeny dokončenej stavby, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Zariadenia školstva, vedy a výskumu patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 501. Pôvodná funkcia objektu školstva zostáva zachovaná, rozširuje sa iba o novovytvorené priestory, ktoré budú slúžiť študentom a zamestnancom školy.

Dosahované regulatívy intenzity využitia celého riešeného pozemku vo vlastníctve investora: IPP: 2,15 (pôvodný stav: 2,05), IZP: 0,48 (pôvodný stav: 0,47), KZ: 0,40 (pôvodný stav: 0,39) vykazujú oproti ich pôvodným hodnotám minimálne rozdiely. Všetky stavebné úpravy sú navrhnuté vo vnútrobloku objektu, zo strany ulice nie sú vnímateľné.

Navrhovaná zmena dokončenej stavby nenaruša charakteristickú zástavbu ulice, resp. mestského bloku ani jestvujúcej urbanistickej štruktúry, čím je rešpektovaný princíp stabilizovaného územia.

Posudzovaná zmena dokončenej stavby je v predloženom rozsahu 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:	1507_Rekonštrukcia PdF UK, II. Etapa, Šoltésovej ul. parc. č. xxxxxxxxxx, Bratislava
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Šoltésovej ulica, Bratislava

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- Celkový architektonický výraz objektu - výsledné materiálové a farebné riešenie fasád bude

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie (DSP) žiadame vo dvore umiestniť maximálne možný počet stojanov na bicykle, minimálne 20 ks. Umiestnenie stojanov na bicykle bude podmienkou kolaudácie stavby.

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.

Upozornenie:

- V žiadosti uvádzate, že projektovú dokumentáciu požadujete vrátiť. Informujeme Vás, že projektovú dokumentáciu, ku ktorej je vydané záväzné stanovisko, si hlavné mesto ponecháva pre účely archivácie.
- 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.
V žiadosti nesprávne uvádzate, že žiadate o záväzné stanovisko k investičnej činnosti podľa §34 ods. 2 z. 50/1976 a §4 ods.3 písm. d) z 369/1990.

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Ploché strechy na objekte 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).
- Uplatniť vo vnútrobloku v čo možno najväčšej miere rôzne prvky zelene, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov.

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

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené: C. Zastavovacia situácia, M 1:250; 05. Pôdorys 4.n.p., M 1:200; 08. Rezopohľady, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: C. Zastavovacia situácia, M 1:250; 05. Pôdorys 4.n.p., M 1:200; 08. Rezopohľady, M 1:200

Magistrát ODI, archív