



AKP DEVELOP s.r.o.
Partizánska 442/81
949 11 Nitra

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
28.01.2020 MAGS OUIK 42770/20-55685 Ing. arch. Simonidesová /514 19.03.2020

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 16, P.O.BOX 106, 820 05 Bratislava objednávateľ: Tanečné konzervatórium Evy Jaczovej, Gorazdova 20, Bratislava	
investičný zámer:	Vybudovanie novej tanečnej sály, parc. č. xxxx, Gorazdova ul., Bratislava	
žiadosť zo dňa:	29.01.2020	doplnené – 12.02.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie	
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre stavebné povolenie	
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Stanislav Mikle autorizovaný stavebný inžinier 6439*11	
dátum spracovania dokumentácie:	09/2019	

Predmetom projektovej dokumentácie je vybudovanie novej tanečnej sály v areáli Tanečného konzervatória Evy Jaczovej na Gorazdovej 20 za účelom uspokojenia potrieb žiakov konzervatória a zabezpečenie priestoru pre tanec, ktorý je hlavným zameraním školy. Na mieste výstavby sa t. č. nachádza voľná spevnená asfaltová plocha, pôvodne slúžiaca ako ihrisko, ktorá sa vo výchovnovzdelávacom procese školy v súčasnosti nevyužíva. Terén v okolí objektu je kopcovitého charakteru. Pod navrhovanou budovou sa nachádzajú dažďové vpusty a dažďová kanalizácia, ktoré budú pred realizáciou vytýčené a preložené. Prístup je situovaný z Gorazdovej ulice len pre peších terénymi schodmi až k hlavnému vstupu do objektu. Menšími úžitkovými automobilmi do šírky cca 2,4 m je možný prístup z Tablicovej ulice.

Jedná sa o jednopodlažný nadzemný objekt s hlavným priestorom - tanečnou sálou rozmerov 22,1 m x 14 m. Samotný objekt je tvorený dvoma hmotami – vyššou tanečnou sálou a nižšou, ktorú tvorí zázemie so šatňami a prepojovacia chodba s pôvodným objektom. Objekt je zastrešený plochou strechou s extenzívnou zeleňou. Výška atiky nad tanečnou sálou +6,85 m, nad nižšou časťou s príslušenstvom +3,85 m.

Napojenie objektu na inžinierske siete bude realizované z existujúcich rozvodov v areáli.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 - Tanečná sála, SO 02 - Areálová splašková kanalizácia, SO 03 - Areálová dažďová kanalizácia a SO 04 - Sadové a parkové úpravy.

Úroveň ± 0,00 = 226,63 m n. m. Bpv

Plocha riešeného pozemku parc. č. xxxx je 1 589 m², zastavaná plocha objektom tanečnej sály: 430,15 m², spevnené plochy: 538,94 m² (pôvodný stav – 1 018,79 m²), plocha zelene: 618,34 m² (pôvodný stav – 568,48 m²).

Predmetom projektu nie je návrh dopravného riešenia ani statickej dopravy. Objekt Tanečného konzervatória Evy Jaczovej nedisponuje areálovými komunikáciami ani parkovacími miestami. Predložený návrh nemá vplyv na potrebu nových parkovacích miest, keďže sa nezvyšuje počet žiakov, zamestnancov ani návštevníkov. Predmetom riešenia je iba stojan pre odloženie piatich bicyklov pri vstupe do areálu. V ďalších etapách rozvoja tanečného konzervatória je plánované dobudovanie parkovacích plôch prístupných z Tajovského ulice.

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 a ods. 4, § 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 zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2003, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 333/2004 zo dňa 01.04.2004, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 3/2004 zo dňa 01.04.2004 (ďalej ako „ÚPN – Z“). Zaujmový pozemok parc. č. xxxx je v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou **sektoru č. 84** (rovnako ako aj ostatné pozemky areálu).

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

SEKTOR Č. 84 - záväzné regulatívy

FUNKCIA:

- **Funkčné využitie územia:**

Prevládajúca funkcia - bývanie

Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 70% objektov sektoru.

Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť

Pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sú určené len pre funkciu občianskej vybavenosti a môže sa na nich umiestňovať len typologický druh zástavby pre školstvo a výchovu. Podľa ÚPN – Z sa jedná o existujúcu baletnú školu s celoštátnou pôsobnosťou.

investičný zámer: tanečná sála sa umiestňuje na pozemku parc. č. xxxx ako súčasť areálu tanečného konzervatória

- **Nepripustné funkčné využitie územia:**

Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore nepripustné.

REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**

rodinný dom - samostatne stojaci

REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:

- **Minimálna stavebná parcela: 8 árov**

investičný zámer: 1 589 m² - v súlade

- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: 15 árov**

investičný zámer: uvažuje s max. výmerou pre výpočet - 1 500 m²

- **Index zastavanej plochy objektom: 0,30**

investičný zámer: 0,29 (430,15 m²/1 500 m²) - v súlade

- **Index prírodnej plochy: 0,60**

investičný zámer: 0,41 (618/34 m²/1 500 m²) – akceptovateľné (už v súčasnosti nie je index prírodnej plochy 0,38 splnený); oproti pôvodnému stavu index prírodnej plochy narastá, nakoľko sa podiel zelene na pozemku zvyšuje o cca 50 m²

• **Maximálna podlažnosť:**

2 nadzemné podlažia a jedno ustúpené podlažie, alebo podkrovia.

Výška zástavby musí byť prispôsobená okolitej zástavbe.

investičný zámer: jedno nadzemné podlažie - v súlade

• **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou.

investičný zámer: nevzťahuje sa – v tejto časti sektora nie je graficky definovaná; zástavbu južnej časti Tablicovej ulice tvoria v súčasnosti iba 2 objekty: jestvujúci rodinný dom (pamätný dom, v ktorom žil a tvoril spisovateľ Fraňo Kráľ a pamätná tabuľa na dome, Tajovského ulica č.28 parc. č. xxxxxx) a krídlo tanečného konzervatória, ktoré predložený zámer nepresahuje.

ÚPN – Z nestanovuje osobitnú reguláciu pre typologický druh zástavby: občianska vybavenosť, hoci v tomto prípade ani neuvádza, že by sa malo jednáť o stabilizovanú zástavbu. Na pozemku parc. č. xxxx umožňuje umiestňovať iba typologický druh zástavby pre školstvo a výchovu, čo predložený zámer rešpektuje.

Z uvedeného dôvodu sú všetky vyššie uvedené regulačné prvky priestorového usporiadania vyhodnocované k stanoveným limitom zadefinovaným pre prevládajúci typologický druh zástavby pre funkciu bývanie v zmysle ÚPN – Z. V rámci celého areálu s plochou 5 509 m² sa jedná o stavbu menšieho rozsahu. Dosahované regulačné prvky (s výnimkou indexu prírodnej plochy) sú vo vzťahu k riešenému pozemku v súlade s predpísanými limitmi. Index prírodnej plochy je vyhodnotený ako akceptovateľný s ohľadom na nárast množstva zelene na pozemku oproti jestvujúcemu stavu.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou:	Vybudovanie novej tanečnej sály, parc. č. xxxx, Gorazdova ul. Bratislava
na parcelách číslo:	xxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto, zóna A6, sektor č. 84
miesto stavby:	Gorazdova, Tablicova 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:

- Pozemky, na ktorých sa nachádza objekt tanečného konzervatória, sú súčasťou Pamiatkovej zóny CMO (súčasť územia zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A). Celkový architektonický výraz a materiálové a farebné riešenie objektu budú plne rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- V prípade akejkoľvek zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné prehodnotiť a riešiť statickú dopravu.
- V areáli riešiť priestor/resp. plochu so stojanmi na bezpečné odkladanie bicyklov.

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.

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné

mesto SR Bratislava odporúča:

- Zredukovať množstvo existujúcich spevnených plôch v areáli – časť z nich nahradiť plochami s vodopriepustným charakterom (aj za účelom zvýšenia indexu prírodnej plochy – ÚPN - Z umožňuje takto riešené plochy započítavať v 50 % podiele do prírodnej plochy). Projekt sadových úprav riešiť vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene.
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť v kontakte terénu s budovou v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov.
- Ploché strechy na objekte riešiť ako vegetačné strechy, extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm).

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

Ďalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Hlavné mesto SR 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 SO 01, SO 04 sme si ponechali (okrem profesií).

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia (profesie)

1 x potvrdené – 003 Celková situácia stavby, M 1:200, 4. Rez B-B, M 1:50

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha –
1 x potvrdené – 003 Celková situácia stavby, M 1:200, 4. Rez B-B, M 1:50

Magistrát ODI, archív