



TOCCATA s. r. o.
Kremnická 26
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
bez čísla

Naše číslo
MAGS OUIIC 44858/20-85366

Vybavuje/linka
Ing. arch. Barutová

Bratislava
7.5.2020

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	TOCCATA s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Budova ACV – ubytovanie internátneho typu, zmena účelu využitia
žiadosť zo dňa:	21.2.2020, doručená dňa 24.2.2020, doplnená dňa 7.5.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	zmena stavby pred jej dokončením
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre zmenu stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Jozef Košťál
dátum spracovania dokumentácií:	02/2020

K umiestneniu novostavby administratívnej budovy ACV s jedným polozapusteným podlažím a 3-mi nadzemnými podlažiami, s univerzálnou prevádzkou (27 kancelárií) bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta č. MAGS OUIIC 58360/17-465759 dňa 24.4.2018.

Predložená dokumentácia rieši: zmenu účelu využitia pôvodne povolenej stavby administratívneho objektu v lokalite Vranovská – Kremnická ulica na ubytovanie internátneho typu – Domov mládeže VIKI s 29-timi 2-posteľovými izbami a 3-mi zamestnancami, pričom objemovo-priestorové parametre stavby sa nemenia. Stavba je situovaná v rámci jestvujúceho školského areálu, v lokalite s existujúcou zástavbou, ktorej sa prispôsobuje mierkou a začlenením do územia. Aktuálne predložená dokumentácia rieši dopravný prístup k objektu v zmysle výkresu č. 02 *pôdorys prízemnia – 01. NP* z príľahlej jednosmernej miestnej komunikácie Kremnická ul., odjazd následne po Vranovskej ulici. Riešenie statickej dopravy je navrhnuté na 1. PP – polozapustenom podlaží (13 parkovacích miest) a pred objektom 4 kolmé státi. Objekt bude slúžiť pre ubytovanie študentov Súkromného gymnázia, Súkromnej obchodnej akadémie a Súkromnej hotelovej akadémie. Všetky tieto školy sídlia v školskom areáli na Kremnickej ulici 26,851 01 Bratislava a budova budúceho Domova mládeže susedí tesne so školou na Vranovskej ulici 4,85101 Bratislava

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Jozef Košťál, 02/2020).

Výmera stavebného pozemku: 910 m²

Zastavaná plocha:	404 m ²
Podlažná plocha:	1 212 m ²
Spevnené plochy:	145 m ²

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 hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č. **xxxxxxxxxxx** je stanovené funkčné využitie územia:

Pre územie, súčasťou ktorého je záujmová lokalita je stanovené funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie **202**, t. j. územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. 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.

Pozemky sú súčasťou územia, definovaného ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

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.

Po posúdení predloženej dokumentácie konštatujeme, že uvažovaný zámer nie je v rozpore 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 stavby pred jej dokončením:	Budova ACV – ubytovanie internátneho typu, zmena účelu využitia
na parc č.:	xxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Vranovská – Kremnická 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 verejného dopravného vybavenia umiestnenie a stavbu objektu za podmienky dodržania deklarováných kapacít internátu pripúšťame
- pre úplnosť uvádzame, že nakoľko predložená PD v časti dopravného riešenia nie je jednoznačná (súčasťou stavby má byť podľa objektovej skladby aj stavebný objekt SO 02

Spevnené plochy, rozsah objektu však z predloženej PD nie je zrejмый), žiadame dodržať pôvodne povolené dopravné riešenie administratívneho objektu (žiadateľ deklaruje stavebné povolenie na stavbu z r. 2019).

- 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 jen „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

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- „V zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami.“

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia a adaptácie na zmenu klímy Hlavné mesto SR Bratislava žiada:

- parkovacie plochy na prírodnom teréne riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami.
- ploché strechy na objektoch 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).
- 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.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.
- zachytávanie zrážkových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, 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 sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát – OUP, ODI, OUIK – archív