

Kupeckého 9 s.r.o.
Kupeckého 522/9
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS POD	Ing. arch. Labanc / 213	17. 09. 2020
	54205/20-424008		

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Kupeckého 9 s.r.o., Kupeckého 522/9, 821 09 Bratislava
stavba:	Bytový dom s občianskou vybavenosťou - Kupeckého
žiadosť zo dňa:	08. 07. 2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ing. arch. Marián Šulík (číslo autorizačného osvedčenia:
dátum spracovania dokumentácie:	05. 2020

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu nového bytového domu so vstavanou občianskou vybavenosťou na mieste jestvujúceho pôvodného objektu v náročnej polohe na Kupeckého ulici. Pôvodná stavba má suterén, 2 nadzemné podlažia a zastrešená je sedlovou strechou. Navrhovaná stavba má 1 podzemné podlažie a 5 nadzemných podlaží. V suteréne obsahuje pivnice, spoločenskú miestnosť a technické priestory. Na 1. n.p. sú riešené vstupné priestory a 2 priestory občianskej vybavenosti. Na 2. až 5. n.p. sú navrhnuté byty. Celkovo navrhovaná stavba obsahuje 12 dvojizbových bytov. Zastrešenie je riešené formou plochej strechy.

Vstup do bytového domu je navrhnutý zo severnej strany Kupeckého ulice. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 14 parkovacími miestami, ktoré má podľa údajov v predloženej dokumentácii investor zakúpené v garáži v susednom objekte „Meinl“.

Celková plocha riešeného pozemku je 247 m², zastavaná plocha je 247 m², celková podlažná plocha je 878 m². Predložený návrh nerieši žiadne započítateľné plochy zelene.

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, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **xxxxxxx**, stanovuje funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101.**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované 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.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', 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 zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní území je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

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).

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Bytový dom s občianskou vybavenosťou - Kupeckého
na parcele číslo:	xxxxxx
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Kupeckého ulica

Odôvodnenie :

- *Umiestnenie navrhovanej stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.*
- *Predmetný bytový dom nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu, vnáša do zástavby neprijateľný hmotový kontrast a vnáša aj neúmerné zaťaženie pozemku. V zmysle záväznej regulácie stabilizovaného územia nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.*
- *Posudzovaná dokumentácia predmetnej stavby obsahuje nekorektné a neúplné riešenie dopravného vybavenia (výpočet a zabezpečenie nárokov statickej dopravy).*

Upozornenie:

I. Hlavné mesto SR Bratislava vydalo na rekonštrukciu pôvodnej stavby na záujmovom pozemku stanovisko k investičnému zámeru č. **MAGS OUIČ 44873/19-331961 zo dňa 09. 12. 2019.** Vyjadrilo v ňom svoje podmienky a pripomienky pre prípadný budúci prepracovaný projekt prestavby jestvujúceho objektu resp. novostavby na tomto pozemku.

Bilancie predchádzajúceho investičného zámeru hodnoteného v spomenutom stanovisku k investičnému zámeru: „*Celková plocha riešeného pozemku je 247 m², pôvodná zastavaná plocha je 180,3 m², navrhovaná zastavaná plocha je 247 m², navrhovaná započítateľná plocha zelene – žiadna, jestvujúca podlažná plocha je 360,6 m², navrhovaná podlažná plocha je cca 887 m².*“

V závere spomenutého stanoviska k investičnému zámeru je uvedené: „*Vzhlľadom na uvedené pripomienky a námietky odporúčame prepracovať predmetný investičný zámer.*“ Tieto parametre zástavby predmetného územia žiadame dodržať (zastavaná plocha, vnútorný dvor).

Požiadavky z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia:

Požiadavky „Z hľadiska intenzity využitia územia a z hľadiska regulácie stabilizovaného územia“ uvedené v stanovisku č. MAGS OUIČ 44873/19-331961:

- „Vzhľadom na charakteristický obraz a proporcie dotknutého stabilizovaného územia nie je možné zastavať celý riešený pozemok.
- Požadujeme zachovať a nerozširovať zastavanú plochu predmetnej stavby. Ďalej žiadame dodržať založenú maximálnu výšku rímsy a hrebeňa strechy na Kupeckého ulici.
- Z hľadiska zachovania charakteristického obrazu dotknutého územia odporúčame riešiť nové okenné otvory na uličných fasádach v osiach pôvodných otvorov.
- V dvorovej nezastavanej časti riešeného pozemku požadujeme v čo najväčšom rozsahu riešiť prírodné plochy zelene.“

Vyhodnotenie požiadaviek stanoviska č. MAGS OUIK 44873/19-331961 vzhľadom na aktuálne podanie:

- Požadujeme vytvoriť nezastavanú plochu – prírodná plocha zelene a priestor na hospodárenie so zrážkovou vodou. Nesúhlasíme s navrhovaným odvádzaním zrážkovej vody do mestskej kanalizácie. Požadujeme zrážkovú vodu zadržiavať v území – ochladzovanie územia; využitie tzv. šedej vody a pod.
- Riešením hmoty a strešnej roviny objekt nenadväzuje na strešnú rovinu a hrebeň susednej budovy, ani na jej rímsu – požadujeme prepracovať.
- Odporúčame dopracovať najmä výraz nárožia a spracovanie parteru, jeho okenných otvorov a sokla.

Na základe uvedeného považujeme predložený investičný zámer za neúmerný zásah do stabilizovaného územia, požadujeme upraviť hmotovo – objemové riešenie, vytvoriť prírodnú plochu zelene v súlade s adaptáciou na klimatickú zmenu a s tým súvisiacimi nevyhnutnými opatreniami v zastavanom území mesta v súlade so strategickými dokumentami Hlavného mesta SR Bratislavy, ktorými sú *Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja hlavného mesta SR Bratislavy na roky 2010 – 2020*, *Stratégia adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta SR Bratislavy*, resp. *Akčný plán adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020*. Medzi takéto opatrenia patrí tvorba nových plôch zelene vo vnútroblokoch, najmä plôch prírodnej zelene v snahe zlepšiť schopnosť územia vysporiadať sa so zrážkovou vodou na mieste, kde tieto dopadnú, čo chráni územia pre prehrievaním a suchom.

Požiadavky z hľadiska tvorby zelene / adaptácie na zmenu klímy:

- Zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so *Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy*, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č.1659/2014 zo dňa 24. 09. 2014.
- Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 – **Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:**
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy extenzívne)
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzat' do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami – polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
 - z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu

- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto ako vegetačné fasády.

II. Pre úplnosť informácií uvádzame aj hodnotenie posudzovanej dokumentácie stavby „Bytový dom s občianskou vybavenosťou – Kupeckého“ z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Konštatujeme, že výpočet nárokov statickej dopravy nie je korektný. Nároky statickej dopravy sú vypočítané len pre funkciu bývanie. Pre občiansku vybavenosť na 1.NP s celkovou plochou 205,92 m² vypočítané nie sú.
- Informáciu o riešení nárokov statickej dopravy nie je možné overiť, nakoľko avizované doložené listy vlastníctva o zakúpení 14 parkovacích stojísk v objekte „Meinl“ dokumentácia neobsahuje.
- Navrhnuté zabezpečenie nárokov statickej dopravy v objekte „Meinl“ žiadame preukázať napr. kúpnu zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o prenájme korektné vypočítaných, aspoň dlhodobých nárokov pre funkciu bývanie a zamestnancov občianskej vybavenosti, resp. iným spôsobom preukázať vlastnícky vzťah k zodpovedajúcemu počtu odstavných stojísk v dochádzkovej vzdialenosti od objektu.
- Ako súčasť stavby žiadame realizovať opravu chodníka pozdĺž Kupeckého ulice v celom rozsahu stavby (po odsúhlasení príslušným správcom komunikácie).

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Co:

- MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad
- Magistrát – OUP, ODI