



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 **parc. č. xxxxxxxx**, 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 stavba obytného domu 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 66% z celej funkčnej plochy. Objekt svojím hmotovo – priestorovým riešením nenaruša charakter jestvujúcej zástavby stabilizovaného územia. Zástavba predmetnej funkčnej plochy dosahuje rôznu intenzitu zastavanosti pozemkov a podlažnosti, kde IZP predstavuje dosahovanú hodnotu pre celú funkčnú plochu 0,60 a IPP 1,24. Nárast podlažných plôch plánovaným umiestnením navrhovaného objektu vo vzťahu k celkovému územia predstavuje 1%. Navrhovaný objekt dosahuje na pozemku index zastavaných plôch IZP 0,60 a index podlažných plôch IPP 1,74. V riešenom území a aj v uličnej zástavbe sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom ako aj v podlažnosti, čo je spôsobené zástavbou pôvodných objektov, ktoré ešte neprešli rekonštrukciou. Vzhľadom na vyššie uvedené a s ohľadom na to, že celé územie neprešlo transformáciou, nárast indexu podlažných plôch v rámci riešeného územia považujeme za akceptovateľný.

Objekt je umiestnený v pamiatkovej zóne centrálnej mestskej oblasti. K predloženej projektovej dokumentácii bolo doložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave, č. KPUBA-2018/7075-7/39178/AUG, zo dňa 22.05.2018, v ktorom je zámer schválený so zadanými 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: | „Obytný dom“      |
| na parcele číslo:     | xxxxxxx           |
| v katastrálnom území: | Staré Mesto       |
| miesto stavby:        | Smrečianska 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:**

- upozorňujeme, že podľa ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2017, v znení zmien a doplnkov, pozemok je v dotyku s výhľadovým zámerom dopravy a to VPS – D16. MÚK Račianske mýto, ako súčasť Severnej tangenty.
- predložená projektová dokumentácia obsahuje nesprávny výpočet statickej dopravy. Vo výpočte bolo nesprávne uvažované s koeficientami  $k_{mp} = 0,3$  a  $k_{mp} = 1,0$ . Podľa nesprávneho výpočtu je

uvedená normová potreba 3 parkovacích miest (PM). Podľa funkčného využitia objektu, je správna normová potreba 9 PM.

V DSP žiadame predložiť korektný výpočet statickej dopravy na základe funkčného využitia objektu v súlade s platnou STN 73 6110/Z1,Z2,

- statickú dopravu žiadame riešiť výlučne na vlastnom pozemku v plnom rozsahu 9 PM, resp. v rozsahu min. 1 PM/byt resp. apartmán ( t.j. spolu 8 PM).
- s návrhom riešiť statickú dopravu v počte 3 PM na verejnej komunikácii nesúhlasíme.
- v prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- parkovacie miesta žiadame riešiť pre osobné automobily O2.
- stavené úpravy chodníka príp. komunikácie, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasíť s príslušným správcom komunikácie.
- 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. zatravnovacími tvárniciami
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako intenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5 – 25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)
- 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 – OUIK, ODI