



Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
24.05.2017	MAGS OUIK 45033/17-309467 -331166	Ing. arch. Záhorská/610	27.09.2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Bytové družstvo „Centrum“
investičný zámer:	„Rekonštrukcia a nadstavba budovy Bytového družstva Centrum“
žiadosť zo dňa:	24.05.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ľubomír Hurajt, Mgr. Art. Renáta Hanusrichterová, Ing. Vladimír Böhm
dátum spracovania dokumentácie:	Apríl 2017

Predložená dokumentácia rieši:

Predmetom návrhu je rekonštrukcia a nadstavba pôvodnej administratívnej budovy Bytového družstva Centrum so 4 nadzemnými podlažiami, podkrovím a 1 podzemným podlažím. Rekonštrukcia a nadstavba spočíva v tom, že pôvodný krov bude rozobraný a nadstavajú sa 3 nadzemné podlažia (3.np bude uskočené), bude pristavená vstupná chodba a výt'ah v rámci všetkých podlaží. Od úrovne 3.np bude objekt rozšírený do dvorovej časti o 1,5 m, z dôvodu dispozičných úprav navrhovaných bytov, rovnako od 3. np budú osadené balkóny. Posledné - 7.np bude uskočené v dvorovej časti a mierne v uličnej časti. Z hľadiska funkcie bude objekt slúžiť prevažne na bývanie (3. – 7.np) s počtom 17 bytov a ďalej občianskej vybavenosti (1.np, 2.np) a to obchodu a administratívnych priestorov. Objekt bude prestrešený plochou strechou s výškou atiky + 23,980 m od úrovne príľahlého terénu objektu.

Objekt je prístupný zo Záhradníckej ul. a z ul. Krížnej cez vnútroblok. Statická doprava je riešená v počte 28 pm zabezpečených na spevnených plochách, na vlastných pozemkoch s prístupom z Krížnej ulice cez vnútroblok.

Celková plocha riešeného pozemku je 938,90 m², Plošné bilancie uvedené v projektovej dokumentácii: zastavaná plocha: 248,30 m², plocha zelene: 24,54 m², celková podlažná plocha: 1671,24 m².

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:

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 65 35	02/59 35 65 55	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	primator@bratislava.sk

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. **10228/1,2,3, 10224/20**, 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.

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. neúmerne zat'azenie 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: Zmena dokončenej stavby rešpektuje charakter stabilizovaného územia. Navrhovaná podlažnosť bytového domu nevnaša do územia so zreteľom na okolitú zástavbu kontrast a objekt nenaruša charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu.

Navrhovaný investičný zámer spĺňa podiel funkcie bývania min. 70% (bývanie 70,285%, OV 29,72%)

Vzhľadom na uvedené **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:	„Rekonštrukcia a nadstavba budovy Bytového družstva Centrum“
na parcele číslo:	10228/1,2,3, 10224/20,
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Záhradnícka ulica 25

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:

- v projektovej dokumentácii je potrebné uviesť korektný výpočet zastavenej a podlažnej plochy
- pre úplnosť uvádzame, že v predloženej projektovej dokumentácii je uvádzané v textovej časti vo „Vyhodnotení regulatívov intenzity využitia jestvujúci/navrhovaný stav“ celková plocha objektu, namiesto zastavanej plochy, rovnako ako definícia IZP je nesprávna.
- žiadame dodržať všetky požiadavky Krajského pamiatkového úradu v Bratislave.

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 budúcich majetko - 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

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

Príloha: 1 x projektová dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Staré mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIC, ODI