

**ATX group, s.r.o.
Magurská 3
831 01 Bratislava**Váš list číslo/zo dňa
18.03.2021Naše číslo
MAGS OUIK 48423/21-506834Vybavuje/linka
Ing. ZsírosováBratislava
22.12.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Rímskokatolícka cirkev, Farnosť Bratislava – Kramáre, Klenová 87, 831 01 Bratislava
investičný zámer:	„Klenová 87 – prístavba pastoračného priestoru“ *
žiadosť zo dňa:	18.03.2021, doplnenie: 30.07.2021, 21.12.2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Otto Novitzky, 0486 AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2020, úprava: 07/2021

* Právny vzťah k stavbe nie je zapísaný v evidencii katastra nehnuteľností. Stavba je dokončená, užívaná a bolo na ňu vydané rozhodnutie o určení súpisného a orientačného čísla.

Predložená projektová dokumentácia rieši prístavbu k existujúcej stavbe kostola, fary a pastoračného centra. K severozápadnému krídlu sa po odstránení jestvujúcej garáže (60,29 m²) dostavia nový trakt pastoračného priestoru s jedným podzemným a dvomi nadzemnými podlažiami. Plochá strecha je navrhnutá s premenlivou výškou atiky, pričom maximálne dosiahne úroveň + 8,425 m a minimálne + 7,845 m (počítané od podlahy 1. NP = ± 0,000 = 248,03 m n. m. B.p.v.). Prístavba bude pripojená na inžinierske siete z jestvujúcej stavby kostola. Samostatný vstup na 1. NP umožní prístup do jedálne, študovne a hygienického zázemia a schodiskom do druhej študovne na 2. NP. Na 1. PP je navrhnutá garáž pre dve autá s existujúcim vjazdom z Olivovej ulice.

Prístavba si nevyžiada navýšenie nárokov na statickú dopravu, vzhľadom na to, že nedôjde k nárastu návštevníkov pastoračného centra.

Kapacitné údaje a plošné bilancie stavby uvedené v projektovej dokumentácii:

- výmera záujmového územia: **1818,00 m² + 2077,00 m²**
- zastavaná plocha – návrh: **791,34 m²**
 - o zastavaná plocha – jestvujúca stavba: 735,77 m²
 - o zastavaná plocha – garáž na 1. PP – odstránenie: 60,29 m²
 - o zastavaná plocha – prístavba: 115,86 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží – návrh: **1388,50 m²**
 - o podlažná plocha nadzemných podlaží – jestvujúca stavba: 1171,77 m²
 - o podlažná plocha nadzemných podlaží – prístavba: 216,73 m²

- zeleň:	2014,56 m ²
- spevnené plochy:	1089,10 m ²
- počet podlaží prístavby - PP/NP:	1/2
- počet parkovacích miest prístavby:	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, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky reg. „C“ parc. č. 5750/85, 5750/86 k. ú. Vinohrady** Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“) stanovuje:

Funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a 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 stavbu a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Intenzita využitia územia: Parcely 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. Meradlom 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 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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- Z hľadiska funkčného využitia a priestorového usporiadania:

Navrhovaná investičná činnosť je z hľadiska využitia funkčnej plochy – občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201 – v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou. Prístavbou sa nezmení účel využitia jestvujúcej nebytovej budovy ako zariadenia cirkvi, ktorá patrí medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy.

- Z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov posudzovanej stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie:		intenzita využitia - priemerné ukazovatele vo funkčnej ploche
		aktuálne	s prístavbou	
- výmera záujmového územia:	1818,00 m²			
- zastavaná plocha:	791,34 m ²	IZP = 0,40	IZP = 0,43	IZP_{priem.} = 0,29
- podlažná plocha (NP):	1388,50 m ²	IPP = 0,64	IPP = 0,76	IPP_{priem.} = 1,88

Navrhovaná investičná činnosť je z hľadiska intenzity využitia záujmového územia akceptovateľná. Index podlažnej plochy jestvujúcej stavby s prístavbou neprekročí jeho priemerný ukazovateľ vo funkčnej ploche. Zastavanosť predmetných pozemkov sa navýši iba mierne a to aj vzhľadom na to, že prístavba bude postavená na mieste garáže navrhutej na odstránenie. Plocha zelene sa takmer nezmení a z toho dôvodu nebolo potrebné porovnávať koeficient zelene s jeho priemerným ukazovateľom.

Uvažovaný zámer je 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:	„Klenová 87 – prístavba pastoračného priestoru“
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	5750/85, 5750/86
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	ulice Klenová a Olivová

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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- vizuálne oddeliť hmotu garáže od hmoty nadzemnej časti stavby;
- v ďalšom stupni dokumentácie žiadame doplniť výkres sadových úprav so zlepšením kondície územia z hľadiska zadržiavania zrážkovej vody (prírodnými zádržnými opatreniami);
- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené komunikácie, chodníky, spevnené plochy, a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- pri vjazdoch a výjazdoch na komunikáciu z hľadiska bezbariérového pohybu chodcov dodržať súčasnú niveletu chodníka, nájazdová rampa je v polohe obrubníka a samotný prejazd chodníkom odporúčame kvôli bezpečnosti chodcov zdôrazniť v materiálovom riešení;
- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu; k zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/ chodníka.

z hľadiska technickej infraštruktúry:

- rešpektovať trasu verejného plynovodu a jeho ochranného pásma, ktorý je v dosahu navrhovanej prístavby;
- rešpektovať približovaciú prekážkovú rovinu heliportu, ktorej pásmo sa tiahne nad navrhovanou prístavbou;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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 len „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 tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu; riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území;
- ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), 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 alebo ich časti ako vegetačné fasády;

z hľadiska budúcich majetkovo - 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, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hl. m. SR Bratislavy v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. – stavebný zákon (nájomnou zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.)

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:

- k záväznému stanovisku: celková situácia stavby, pôdorysy 1. NP, pohľady
- vrátenie žiadateľovi: 2x projektová dokumentácia - okrem 1x: sprievodné správy, situácie, architektúra a spevnené plochy

Co: MČ Bratislava-Nové Mesto
Magistrát – ODI
Magistrát – OUIIC – archív