

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Váž. pani

Ing. Katarína Palková

Šancová 39

831 04 Bratislava

Váš list
zo dňa **21.12.2021**Naše poradové číslo
**MAGS OUIIC 43549/2022-
398204**Vybavuje / Linka
**Ing. arch. Ľuboš Labanc
+421 2 59356 213**V Bratislave
30.06.2022**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Vlastníci rozostavaných bytov v nadstavbe bytového domu Budovateľská 2 – Páričkova 5, Bratislava
investičný zámer:	Nadstavba bytového domu Budovateľská 2 – Páričkova 5, Bratislava, k.ú. Nivy, Bratislava
žiadosť zo dňa:	21.12.2021; doplnenie: 22.06.2022
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	projektová dokumentácia dodatočnej zmeny stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	kolomymcm s.r.o., Koprivnická 6, 841 01 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. Josef Kolomy autorizovaný stavebný inžinier 3209*11
dátum spracovania dokumentácie:	03.2020 a 08.2013 – doplnenie

Dňa 13.09.2012 bolo pod č. MAGS ORM 43289/12-309643 vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej ako „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare): „Nadstavba bytového domu, Budovateľská 2 – Páričkova 5, Bratislava“, parc. č. xxxx, 21850/12 a 9881/3, k. ú. Nivy, z dôvodu nedodržania viacerých záväzných regulatívov. Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej ako „hlavné mesto“ v príslušnom gramatickom tvare) odôvodnilo predmetné nesúhlasné záväzné stanovisko nasledovne: „*Posudzovaná trojpodlažná nadstavba predstavuje výrazné narušenie charakteristického obrazu a proporcií daného stabilizovaného územia, nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku a okolitého územia. Navrhované vybudovanie parkovísk si vyžiada záber zelene, ktorá je v danej lokalite už značne poddimenzovaná. Riešenie územného plánu však požaduje v urbanizovanom priestore obytných štruktúr zachovať kvalitnú zeleň, zeleň parkov. Uvedeným zabratím zelene a zvýšenou dopravnou záťažou by došlo k zníženiu kvality prostredia a prevádzkovej kvality v danom území.*“

Aktuálne je predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska. K žiadosti je priložená upravená projektová dokumentácia, zohľadňujúca požiadavky uplatnené v záväznom stanovisku zo dňa 13.09.2012 a z listu č. MAGS OUIIC 44300/19-262697 zo dňa 24.01.2020, vrátane nového riešenia zabezpečenia statickej dopravy.

TELEFÓN
+421 2 5935 6111**EMAIL**
info@bratislava.sk**IČO**
00 603 481**ONLINE**
www.bratislava.sk

Od vydania predmetného záväzného stanoviska z roku 2012 sa výrazne zmenila situácia v danej lokalite – hlavné mesto vydalo súhlasné záväzné stanoviská pre niekoľko nadstavieb v dotknutej funkčnej ploche a v uličnej zástavbe na Páričkovej ulici, ktorej súčasťou je a bytový dom Budovateľská 2 – Páričkova 5. Okrem iného hlavné mesto vydalo súhlasné záväzné stanovisko k nadstavbe susedného bytového domu Páričkova 7 – 9 pod č. MAGS OUI 46314/21- 381623 zo dňa 23.06.2021.

V súvislosti s uvedeným **hlavné mesto konštatuje v zmysle § 140b ods. 3 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, že došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých ako dotknutý orgán vychádzal a nahrádza vydané záväzné stanovisko č. MAGS ORM 43289/12-309643 zo dňa 13.09.2012.**

Predložená projektová dokumentácia rieši: dodatočné povolenie čiastočne zrealizovanej nadstavby bytového domu Budovateľská 2 – Páričkova 5, Bratislava. Pôvodne mal objekt 1 podzemné podlažie a 5 nadzemných podlaží. Stavba je nadstavaná o 3 podlažia v úrovni 6.NP až 8.NP. Na všetkých troch nadstavených podlažiach je riešených 10 mezonetových bytov. Zastrešenie je formou plochých striech. Predmetom posúdenia sú aj dve prístavby, ktoré obsahujú výťahové šachty a rozšírenie komunikačných priestorov naviazané na medzipodesty schodísk. Prístavby výťahov sú zrealizované na západnej a východnej fasáde, obsluhujú 1.NP až 6.NP.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	706,44 m²
- zastavaná plocha:	706,44 m²
- podlažná plocha pôvodnej stavby:	3532,20 m²
- podlažná plocha podlaží nadstavby:	1956,91 m²
podlažná plocha bytovej funkcie nadstavby:	1956,91 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	0,00 m²
- počet bytov v nadstavbe:	10
- počet podlaží PP/NP:	1 NP/8 NP
- počet parkovacích miest:	20

čiastočne zrealizovaná zmena stavby pred dokončením z hľadiska dopravného riešenia:

Nároky statickej dopravy boli vypočítané v súlade s aktuálne platnou STN 73 6110 a s funkčným využitím nadstavby, v celkovom objeme 20 odstavných a parkovacích stojísk (vrátane 10%-nej rezervy pre krátkodobé parkovanie návštev).

Rozsah a lokalizácia zabezpečenia potrebných parkovacích miest (ďalej len „PM“) pre vlastníkov bytov v nadstavbe je nasledovná:

- 16 PM formou prenájmu v garáži Mamut na Cintorínskej ulici č.32 (prevádzkovateľ: sabaparking);
- 2 PM formou prenájmu garáží súp. č. 17420 a 17421 na pozemku parc. č. 9871/142 vo vnútrobloku Karadžičova – Páričkova – Budovateľská;
- 1 PM formou prenájmu garáže súp. č. 7281 na pozemku parc. č. 10131/5 vo vnútrobloku Karadžičova – Páričkova – Budovateľská;
- 1 PM v garáži vo vlastníctve so súp. č. 7281 na pozemku parc. č. 10131/4 vo vnútrobloku Karadžičova – Páričkova – Budovateľská.

Hlavné mesto Slovenskej republiky 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 Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

Posúdenie čiastočne zrealizovanej zmeny stavby pred dokončením vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06 a 07 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxx, 9881/3, 21850/12, k.ú. Nivy**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **OBYTNÉ ÚZEMIA, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie**

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.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. ÚPN v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné 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:

- **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:

- Vo funkčnom využití územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 patria viacpodlažné bytové domy medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy.
- Čiastočne zrealizovaná zmena stavby pred dokončením **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.**

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia:

Posudzovaná stavba sa nachádza v území, ktoré je charakterizované sídliskovou zástavbou, kde riešeným územím, resp. stavebným pozemkom väčšiny stavieb je len samotný pozemok pod stavbou. Prevažná väčšina spevnených plôch a plôch zelene vo funkčnej ploche má verejný charakter. Všetky jestvujúce a hlavným mestom odsúhlasené nadstavby v dotknutej funkčnej ploche predstavujú porovnateľnú mieru navýšenia hodnoty IPP – zvýšenie intenzity vo funkčnej ploche.

Predmetná nadstavba bytového domu z hmotovo-priestorového hľadiska dopĺňa jestvujúce alebo hlavným mestom odsúhlasené nadstavby bytových domov na Páričkovej ulici, konkrétne ide o zástavbu na jej severnej strane. Z riešenia nadstavby susedného bytového domu Páričkova 7 – 9 je zrejmé, že výška zástavby a miera intenzity oboch bytových domov s nadstavbami je podobná.

Prírastok zastavanej plochy a podlažnej plochy v kontexte celej dotknutej funkčnej plochy nenarúša charakteristický obraz a proporcie okolitej zástavby. **Nadstavba svojim riešením rešpektuje charakteristický obraz a princípy jestvujúcej zástavby v dotknutej funkčnej ploche.**

Predložená čiastočne zrealizovaná zmena stavby pred dokončením **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 čiastočne zrealizovanou zmenou stavby pred dokončením	Nadstavba bytového domu Budovateľská 2 – Páričkova 5, Bratislava
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	xxxx, 9881/3, 21850/12
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Páričkova ulica, Budovateľská ulica

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky 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:

- predmetná nadstavba predstavuje z hľadiska regulácie dotknutého stabilizovaného územia maximálne možnú mieru nadstavby bytového domu Budovateľská 2 – Páričkova 5, Bratislava;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- kolaudáciu stavby podmieňujeme doložením zmluvy o dlhodobom prenájme parkovacích miest a preukázaním vlastníckeho vzťahu k parkovaciemu miestu pre každú bytovú jednotku v minimálnej normovom počte stojísk pripadajúcich na účelovú jednotku podľa čistej podlažnej plochy bytu, t.j. 17 stojísk (pri 3 bytoch do 90 m² a 2 bytoch nad 90 m² čistej podlažnej plochy bytu v každom vchode);

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, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;

z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy rešpektovať ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklímy mestského prostredia realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
- 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 na 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.

UPOZORNENIE:

Doplnenie podania tvorí projektová dokumentácia staršieho dátumu spracovania, obsahuje však zdokumentovaný aktuálny stav predmetu tohto záväzného stanoviska, tento nedostatok nebráni posúdiť predmetnú, čiastočne zrealizovanú, zmenu stavby pred dokončením vo vzťahu k ÚPN.

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.

K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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 nahrádza pôvodne vydané nesúhlasné záväzné stanovisko č. MAGS ORM 43289/12-309643 zo dňa 13.09.2012 vydané k zmene stavby pred dokončením: „Nadstavba bytového domu, Budovateľská 2 – Páričkova 5, Bratislava“, parc. č. xxxx, 21850/12 a 9881/3, k. ú. Nivy.

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.

Príloha: potvrdené výkresy: Situácia osadenia, Pohľad južný - uličný

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Situácia osadenia, Pohľad južný - uličný
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor