

**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

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

MT Inžiniering, s.r.o.Kapicova 7
851 01 BratislavaVáš list
ABC 002230
zo dňa 20.03.2023Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 49605/2023-
471080**Vybavuje / Linka
Ing. Ľudmila Martančík
+421 2 59356 580V Bratislave
30.08.2023**VEC: Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	Moskowska, s.r.o., Mraziarenská 6, 821 08 Bratislava, v zastúpení MT Inžiniering, s.r.o.
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt Moskowska, k.ú. Staré mesto, Bratislava
žiadosť zo dňa:	20.03.2023 doručená dňa 21.03.2023, doplnená dňa 27.07.2023
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie – zmena dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Šebo+Lichý architekti s.r.o., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Tomáš Šebo autorizovaný architekt 0504AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2023

Predložená projektová dokumentácia (PD) rieši: stavbu bytovej budovy s prevádzkami občianskej vybavenosti v parteri na 1.NP. V súčasnosti sa na pozemkoch nachádza schátraný viacpodlažný bytový dom zo začiatku 20. storočia s vysokou sedlovou strechou a s príľahlými spevnenými plochami, oporným múrikom vrámci vnútroblokového dvora pre vyrovnanie rôznych výšok a s oplotením pozemku. Existujúca bytová budova je navrhnutá na čiastočné odstránenie (zachovať sa majú podľa vyjadrenia KPU najhodnotnejšie časti stavby). Budova bude prestavaná na dve podzemné podlažia a 6 nadzemných podlaží, ktoré zo strany ulice rešpektujú tvar a sklon existujúcej strechy. Podzemné podlažia slúžia pre pokrytie nárokov na statickú dopravu, skladové priestory bytov (kobky) ako aj technické zázemie budovy. V ostatných priestoroch budovy sa nachádzajú priestory na bývanie. V časti budovy označenej ako SO 04, nachádzajúcej sa v dvorovej časti a prístupnej zo dvora a zo spoločnej podzemnej garáže, sa nachádzajú dva priestory určené na bývanie. Maximálna výška hrebeňa a strešnej konštrukcie uličnej časti je +19,4 m (156,35 m n.m. B.p.v.).

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

- výmera záujmového územia:	1 204,00 m²
- zastavaná plocha:	623,36 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží:	3 080,81 m²
o podlažná plocha bytovej funkcie:	2 969,24 m²
o podlažná plocha nebytovej funkcie:	111,57 m²
- zeleň:	

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

o na teréne:	239,75 m²	
o nad podzemnými konštrukciami nad 1 m*:	7,72 m²	(koeficient 0,5)
o nad podzemnými konštrukciami nad 0,5 m*:	191,81 m²	(koeficient 0,3)
o započítateľná zeleň:	301,15 m²	(272,12 m² **)
- počet bytov:	29	
- počet podlaží PP/NP:		
o SO 03	2/6	
o SO 04	2/2+ ustúpené	
- počet parkovacích miest:	45	

* požadovaný podiel je max. 30% (Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov - ÚPN)

** hodnota na základe prepočtu magistrátu

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia: statická doprava je riešená na pozemku stavby v celkovom počte 45 PM v podzemnej garáži. Dopravné pripojenie je zabezpečené z miestnej cesty na Moskovskej ulici, jedným svetelnou signalizáciou riadeným vjazdom.

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 stavby 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. 10188, 10187, k.ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje:

Funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, stabilizované územie, t.j.** 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**. 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 zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **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.

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).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Zájmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A, kde je potrebné:**

- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- **z hľadiska funkčného využitia:**

- vo funkčnom využití územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501** patrí navrhovaná viacpodlažná zástavba polyfunkčného objektu medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované v parteri (na 1.NP) ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Podiel bývania je limitovaný v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
- celková podlažná plocha:	33 538,81 m²		
- podl. plocha bytovej funkcie:	16 572,24 m²	49,41%	max. 70%
- podl. plocha nebytovej funkcie:	16 966,57 m²	50,59%	min. 30%

- navrhovaný investičný zámer **je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN**. Pomer nebytovej funkcie vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy 50,59 %, čím je max. prípustný podiel bytovej funkcie 70 % v riešenom území rešpektovaný;

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia-záujmové územie návrh
- výmera záujmového územia:	1 204,00 m²	
- zastavaná plocha:	623,36 m²	IZP = 0,52
- podlažná plocha (NP):	3 080,81 m²	IPP = 2,56
- započítateľná zeleň:	272,12 m²	KZ = 0,23

kód funkcie 501	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane zámeru investora	zámer investora
IZP	0,59	0,61	0,52
IPP	2,55	2,55	2,56
KZ	0,24	0,20	0,23

- **navrhovaná zmena dokončenej stavby nenaruša charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry** a rešpektuje hmotovo-priestorový charakter existujúcej zástavby. Svojou mierkou a osadením na pozemku rešpektuje existujúcu uličnú čiaru a okolitú zástavbu. Ukazovatele intenzity využitia záujmového pozemku IZP a IPP dosahujú porovnateľné hodnoty, ako sú priemerné ukazovatele intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Uvažovaný investičný 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

so zmenou dokončenej stavby:	Polyfunkčný objekt Moskowska
na pozemkoch reg. „C“ parc. č.:	10188, 10187
v katastrálnom území:	Staré mesto
miesto stavby:	Moskovská 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:

- v ďalšom stupni PD je potrebné zohľadniť a správne špecifikovať typ stavebnej činnosti vo väzbe na stavebný zákon, keďže podľa predloženej PD ide o zmenu dokončenej stavby:
 - „*Pred začiatkom realizácie investičného zámeru Polyfunkčný objekt „Moskowska“ bude potrebná čiastočná asanácia.*“
 - v rozsahu: „*Hlavným objektom investičného zámeru je polyfunkčný objekt SO 03, ktorý tvorí zrekonštruovaná časť s pamiatkovou hodnotou pôvodného bytového domu, ktorá je dominantne vnímateľná z uličného priestoru. Snahou v rámci rekonštrukcie je zachovanie ústrednej časti objektu, ktorú tvorí impozantná vstupná hala s klenbovým stropom a vstupným portálom s dvojkridlovými dverami, ktorá prebieha cez 2 podlažia, za ňou sa nachádza hala s rekonštruovaným točným schodiskom. Zachovaný je tiež samotný balkón so svojím zábradlím nachádzajúci sa nad spomínaným hlavným vstupom do objektu.*“

z hľadiska požiadaviek Mestského ústavu ochrany pamiatok v Bratislave, ktorý sa pre potreby hlavného mesta a mestských častí vyjadruje na základe uznesenia MsZ č. 746/2009 zo dňa 24.09.2009 z titulu ochrany a prezentácie kultúrno-historických hodnôt Bratislavy. Limity sú formulované vzhľadom na ochranu charakteru pôvodnej zástavby územia a zachovanie autentického výrazu historických fasád:

- navrhované riešenie uličnej fasády s **odstránením pôvodného tvaroslovného aparátu** je v rozpore so zásadou riešenia fasád v špecifickom chránenom území s dominujúcou historickou zástavbou;
- navrhované **použitie okenných otvorov orientovaných na šírku** je v rozpore so zásadou riešenia okenných otvorov v území s dominujúcou historickou zástavbou. Hmotovo-

priestorové parametre navrhovaného objektu sa prispôsobujú mierke okolitej zástavby a preto sú v tomto území akceptovateľné;

- **vzhľadom na uvedené nedostatky návrhu, ktoré sú v rozpore so špecifickým charakterom tohto územia, požadujeme za potrebné v ďalších procesoch stavby:**
 - nepovoliť odstránenie pôvodného tvaroslovného aparátu z uličnej fasády;
 - na priečelie aplikovať okenné otvory orientované na výšku, aby nedošlo k neprimeranému zásahu do architektonického výrazu historického objektu a k tiež k celkovému narušeniu charakteru ostatných priečelí radovej zástavby;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia a v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h:

- vodorovné dopravné značenie vjazdu na pozemnej komunikácii (na parkovacom pruhu) požadujeme zmenšiť v minimálnych možných parametroch (preveriť projektantom);

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

vodné toky a protipovodňová ochrana - podmienky, ktoré požadujeme zapracovať do projektu pre stavebné povolenie:

- pri hydrotechnickom výpočte množstva zrážkových vôd započítať aj spevnené plochy objektu SO 04;
- doplniť výpočet potrebného objemu retenčnej nádrže v m³ (zo všetkých spevnených plôch objektov SO 03 a SO 04);

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 v ďalšom stupni dokumentácie ÚPN Zmeny a doplnky 07, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy:

- zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta; výber drevín prispôbiť stanovištným pomerom a dopadom na dôsledky zmeny klímy;
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame realizáciu vertikálnych zelených stien, fasád a vegetačných striech; zvoliť svetlé materiály a farby;
- zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
- zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
- zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály;

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

UPOZORNENIE:

V projektovej dokumentácii sú menšie nezrovnalosti v matematických výpočtoch, zároveň chýba určenie typu stavebnej činnosti vo väzbe na stavebný zákon. Údaje uvedené v predmetnom záväznom stanovisku sú uvedené podľa našich upravených výpočtov.

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 k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti 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.

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.

Príloha: 1 x dokumentácia

potvrdené výkresy: Zastavovacia situácia, Pôdorys 1.NP, Rez A-A, Rez C-C

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto

potvrdené výkresy: Zastavovacia situácia, Pôdorys 1.NP, Rez A-A, Rez C-C
Magistrát ODI, HA, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt