

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

STATUS Plus s. r. o.
Ulica 29. augusta 32/B
811 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
11.06.2014

Naše číslo
MAGS ORM 50899/14-282538

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
08.08.2014

Vec: **Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	29A, s.r.o., Námestie SNP 4, 921 01 Piešťany
investičný zámer:	Polyfunkčný dom na Ulici 29. augusta, parc. č. 8255, 8256, Bratislava
žiadosť zo dňa :	11.06.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Vladimír Zigo autorizovaný architekt 1104AA
dátum spracovania dokumentácie:	jún 2014

Dňa 24.01.2014 bolo pod č. j. MAGS ORM 59821/13-379983 vydané súhlasné stanovisko k investičnému zámeru „**Polyfunkčný dom na Ulici 29. augusta, parc. č. 8255, 8256, Bratislava**“, ku ktorému bola predložená architektonická štúdia investičného zámeru vypracovaná autorizovaným architektom Ing. arch. Vladimírom Zigom, dátum spracovania – september 2013. V predmetnom stanovisku si hlavné mesto uplatnilo pripomienky a požiadavky, ktoré sú rešpektované a zapracované do aktuálne podanej dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Predložená dokumentácia rieši novostavbu polyfunkčného domu na pozemku nepravidelného trojuholníkového tvaru na Ulici 29. augusta na križovatke s Mickiewiczovou ulicou na mieste jestvujúceho administratívneho objektu (parc. č. 8255, podlažnosť 3NP + podkrovie) a parkoviska (parc. č. 8256), ktoré budú asanované. Investičný zámer je lokalizovaný v bloku budov ohraničených ulicami Špitálska, Ulica 29. augusta, Mickiewiczova a Mariánska.

Obsahom projektovej dokumentácie je výstavba polyfunkčného domu s funkčným využitím: bývanie (22 bytových jednotiek, 6 apartmánových bytov) a občianska vybavenosť so zázemím (predajná plocha 230 m², 6 zamestnancov). Objekt má pôdorysné rozmery cca 70 x 29 m.

Objekt má navrhnuté dve podzemné podlažia a sedem nadzemných podlaží, pričom 6. NP (66,4 % z 5. NP) a 7. NP (49 % zo 6. NP) sú riešené na obmedzených pôdorysných plochách voči podlažiu pod nimi.

V dvoch podzemných podlažiach sú umiestnené parkovacie státi (54 miest), kobky k bytom, technické zázemie domu a domová vybavenosť. Na 1. NP sú umiestnené 3 samostatné priestory občianskej vybavenosti so zázemím, vstup do obytnej časti domu (z ulice aj z dvorovej časti), vjazd podjazdom do podzemných garáží vo dvore objektu, pakovanie na teréne (8 parkovacích miest), sklad domového odpadu a zazelenený priestor pre obyvateľov domu. 2. NP – 4. NP majú rovnaké dispozičné riešenie (na 2. NP je umiestnených 6 apartmánov – 4x2-izbový a 2x3-izbový, na každom z 3. NP a 4. NP je umiestnených 6 bytov - 4x2-izbový a 2x3-izbový). Na 5.NP sa rovnako nachádza 6 bytov (4x2-izbový a 2x3-izbový), odlišný je iba v jeden byt v kontakte so susedným objektom na Ulici 29. augusta. Na 6. NP sú navrhnuté 4 byty, z toho dva mezonetové (2x3-izbový a 2x4-izbový), na 7. NP sa nachádza druhá úroveň mezone-

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

tových bytov. Každý byt má balkón, loggiu alebo terasu. Spolu je v objekte navrhnutých 28 bytových jednotiek (6 apartmánov a 22 bytov). V objekte je navrhnuté jedno komunikačné jadro s výtťahom.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky 5. NP je +15,935 m, 6. NP je +18,435 m a 7. NP (maximálna výška objektu) je +20,985 m. Úroveň $\pm 0,00 = 139,900$ m n.m.

Plocha pozemku (parcely č. 8255 - 297 m², 8256 - 1 177 m²) je 1 474 m², zastavaná plocha je 697,18 m², hrubá podlažná plocha celého objektu je 6 293,56 m², navrhovanej nadzemnej časti je 3 816,61 m².

Na riešenej parcele sa okrem jedného stromu, určeného na výrub, nenachádza žiadna zeleň. Návrh sado- vých úprav je riešený na parcele č. 8256 na 5 plochách pri objekte (3 sú riešené na rastlom teréne, 2 sú riešené na konštrukcii garáže s hrúbkou substrátu 1 a 2 m) podľa výkresu: Sadové úpravy a výrub stromov – Situácia, M 1:200. Celková výmera zelene je 428,85 m² (v zmysle tabuľky z ÚPN – ZaD 02 - započítateľné plochy zelene sa jedná o plochu 397,70 m²)

Nároky statickej dopravy vypočítané v súlade s STN 736110/Z1 v počte 60 odstavných a parkovacích stojísk sú riešené návrhom 62 parkovacích miest (54 miest v dvoch podzemných podlažiach v parkovacej garáži a 8 parkovacích miest na teréne).

Dopravne je objekt pripojený na nadradenú komunikačnú sieť novým vjazdom/výjazdom z/na Ulicu 29. augusta cez chodníkové teleso pozdĺž komunikácie.

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:

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **8255, 8256** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501.

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.

Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu a zariadenia obchodu a služieb patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahŕňajúcej PZ CMO – stred**, kde je potrebné

rešpektovať výšku jestvujúcej zástavby 21m (6-7 nadzemných podlaží), ak výška štruktúry bloku presahuje v niektorej jeho časti limit 21 m, je v rámci dostavby alebo prestavby bloku možné riešiť zástavbu v intenciiach jestvujúcej prevládajúcej výšky objektov tak, aby bola zachovaná charakteristická historická zástavba ulice, resp. mestského bloku a boli zachované proporcie jestvujúcej urbanistickej štruktúry, a tak aby nebola zmenou výškovej konfigurácie narušená urbanistická kompozícia, mierka alebo silueta v dotknutom území mesta. V častiach a priestoroch bloku, v ktorom sa nachádza NKP bude pri dotváraní bloku prioritne rešpektovaná jej historická podlažnosť a výška.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód J**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. Funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
J	2,7	501	Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25
					0,30	0,30

Poznámka:

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch v rámci funkčného využitia územia - zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501. Podiel funkcií bývania a občianskej vybavenosti, ako aj regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu nie sú v predloženej projektovej dokumentácii vyhodnotené. Boli však súčasťou vyhodnotenia a následného posúdenia architektonickej štúdie: „Polyfunkčný dom na Ulici 29. augusta, parc. č. 8255, 8256, Bratislava“, ku ktorej bolo dňa 24.01.2014 pod č. j. MAGS ORM 59821/13-379983 vydané súhlasné stanovisko k investičnému zámeru.

V porovnaní so štúdiou, dokumentácia pre územné rozhodnutie zachováva rovnaký počet bytov, apartmánových bytov aj rozsah obchodných prevádzok na 1. NP. O zanedbateľnú hodnotu narastá zastavaná plocha objektom z pôvodne navrhovanej plochy 691,70 m² na 697 m² a celková podlažná plocha nadzemnej časti objektu z 3 757,60 m² na 3 816,61 m². Podiel zelene je navrhnutý v rozsahu architektonickej štúdie.

Pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto v stanovisku k investičnému zámeru uplatnilo sú rešpektované:

- maximálna výška objektu +21,945 m bola zredukovaná na +20,985 m;
- požadované zasunutie parteru v úrovni 1. NP je navrhnuté vo väčšom rozsahu;
- lineárna uličná fasádna fronta navrhovaného objektu je rozdelená dvoma mierne vystúpenými rizalitmi na viacero častí, čím sa potlačila pomerne mohutne a jednotvárne pôsobiaca fasáda do Ulice 29. augusta.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

so stavbou:	Polyfunkčný dom na ulici 29. augusta, parc. č. 8255, 8256, Bratislava
na parcelách číslo:	8255, 8256 21745, 21748/2, 21752/3, 21763, 8493/4,5 riešenie inžinierskych sietí
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Ulica 29. augusta, Mickiewiczova ulica, Bratislava

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 ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť zeleň minimálne v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie;

- nad objektom garáží riešiť dostatočnú hrúbku pôdneho substrátu a vytvoriť rastlinám podmienky, ktoré im zabezpečia žetateľný rast a rozvoj aj do budúcnosti;
- objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženého funkčného využitia;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- v rámci ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie žiadame navrhnúť také dopravné značenie, ktoré umožní len pravo-pravý vjazd/výjazd do/z areálu navrhovanej stavby;
- chodníkové teleso pozdĺž komunikácie Ulica 29. augusta v mieste vjazdu/výjazdu žiadame riešiť bezbariérovú v zmysle Vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z.z.;
- nevyhnutné stavebné úpravy prístupovej komunikácie a chodníka v rozsahu stavby, ako aj prípadné vodorovné/zvislé dopravné značenie na vjazde/výjazde pre motorové vozidlá budú riešené ako súčasť stavby

Upozornenie:

- na 2. NP sú umiestnené iba apartmánové byty (podľa výkresovej časti), v technickej správe v časti 4. Architektonické a dispozičné riešenie sa uvádzajú byty aj apartmány;

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta 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.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené – Koordinačná a celková situácia stavby, M 1:300; Pôdorys 1. Nadzemného podlažia, M 1:200; Priečny rezopohľad B-B, CC, M 1:200; Pohľad severný, pohľad južný, M 1:200;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Koordinačná a celková situácia stavby, M 1:300; Pôdorys 1. Nadzemného podlažia, M 1:200; Priečny rezopohľad B-B, CC, M 1:200; Pohľad severný, pohľad južný, M 1:200; Magistrát ODI, archív;