

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

FA MIKLE – Dionýz Mikle
Brančská 11
851 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
03.10.2014

Naše číslo
MAGS ORM 58383/14-339685

Vybavuje/linka
Ing. arch. Simonidesová /514

Bratislava
26.11.2014

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

investor:	BL DEVELOPMENT s.r.o., Šoltésovej 14, 811 08 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčná budova, Strážnickej, parc. č. 10185/16, Bratislava
žiadosť zo dňa :	03.10.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Németh autorizovaný architekt 1460AA
dátum spracovania dokumentácie:	04/2014

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu polyfunkčného objektu na Strážnickej ulici v Bratislave na mieste dnešných nadzemných garáží, ktoré budú asanované. Riešená stavba je navrhnutá na ploche celého pozemku v nadväznosti na existujúci objekt Milton House na rohu Strážnickej a Šoltésovej ulice. Z ľavej strany je objekt odsadený od jestvujúcej stavby OMV Slovakia s.r.o.

Pôdorysné rozmery objektu sú 22,75 x 22,75 m. Objekt má navrhnuté tri podzemné podlažia a sedem nadzemných podlaží (päť je plnohodnotných a 6. NP a 7. NP sú riešené ako uskočené s terasami). V podzemných podlažiach sú umiestnené parkovacie státi, výjazd z automobilového výťahu, osobný výťah, schodisko, strojovňa, kotolňa, priestor TZB a skladové priestory pre navrhované bytové jednotky. Na 1. NP sa nachádza obchodný priestor s dvoma vstupmi a so zázemím, vstupný priestor s recepciou pre administratívu a bývanie, vjazd do automobilového výťahu, schodisko, sklad bicyklov a sklad smetí. Na 2. NP sú administratívne priestory s hygienickým zázemím. Na 3. NP - 7. NP je navrhnutých 13 bytových jednotiek (11 x 2 - izbový byt, 1 x 3 - izbový a 1 x 3 - podlažný mezonetový byt).

Na 1. NP je vytvorený ustúpený parter zo strany Šoltésovej ulice, zo strany zadného objektu na pozemku parc. č. 10185/13 (plánovaný parkovací dom) je objekt zasunutý o 1,5 m. Objekt zastavuje takmer celú parcelu, zo SV časti je hmota mierne odsadená kvôli preslneniu susedného polyfunkčného objektu Milton House.

Celková plocha pozemku je 502 m², celková zastavaná plocha objektom (v zmysle definície zastavanej plochy ÚPN) je 480,57 m² (IZP 0,957) zastavaná plocha v úrovni parteru je 424,76 m², plocha zelene v úrovni 1. NP je 61,72 m², spevnené plochy v úrovni 1. NP sú 15,52 m². Celkový obostavaný priestor je 13 957,37 m³.

Objekt je zastrešený plochou strechou, od 5. NP je hmota zo strany Strážnickej ulice postupne uskakovaná, výška atiky nad 5. NP je +17,20 m, nad 6. NP +20,75 m, nad 7. NP (maximálna výška objektu) +24,10 m. Nároky statickej dopravy sú vypočítané v objeme 43 odstavných a parkovacích stojísk (pri správnom výpočte ich počet vychádza na 45). Riešené sú v 3-podlažnej podzemnej parkovacej garáži s kapacitou 51 stojísk prístupnej autovýťahom zo Strážnickej ulice s posunom automobilov na príslušné parkovacie stojisko.

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

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 je záujmový pozemok parc. č. 10185/16 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 vstavane 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.

Pozemok je 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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné na území centra mesta mimo historického jadra, kde prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter zástavby a v rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou, 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 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:

záujmova parcela je súčasťou územia kompaktného mesta (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné zohľadniť a rešpektovať:

charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou;

Navrhovaná novostavba polyfunkčného objektu 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 bývania je prípustný v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. V projektovej dokumentácii je vyhodnotený nárast podlažných plôch v rámci funkčného bloku vymedzeného ulicami Záhradnícka, Šoltésovej, Strážnickej, Moskovská. Po realizácii predloženého zámeru bude tvoriť podiel bytovej funkcie v rámci funkčného bloku cca 49 %.

Objekt situovaný v centre Strážnickej ulice uzatvára zástavbu daného územia, svojím hmotovo - priestorovým riešením a architektonickým výrazom dotvára z východnej strany susedný polyfunkčný objekt Milton House. Od dvojpodlažnej administratívnej budovy umiestnenej na susednom pozemku z východnej strany

je odsadený s trojmetrovým odskokom (odskok od budovy je využívaný ako prejazd automobilov na parkovisko prislúchajúce k tejto budove).

V riešenom funkčnom bloku sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom. Vzhľadom k tomuto rôznorodému spôsobu zástavby daného územia, sú navrhované ukazovatele intenzity využitia územia, vzťahované k výmere záujmového pozemku aj k celému funkčnému bloku, akceptovateľné.

Objekt je svojou podlažnosťou aj navrhovanou výškou prispôsobený susednému objektu Milton House, ktorého plochá strecha nad novonavrhovanou nadstavbou má výšku atiky nad 7.NP +24,791 m. S ohľadom na charakter a výškovú hladinu okolitej zástavby, je výška atiky 7. NP navrhovaného objektu (maximálna výška objektu) +24,10 m, akceptovateľná.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou:	Polyfunkčná budova, Strážnická, parc. č. 10185/16, Bratislava
na parcelách číslo:	10185/16
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Strážnická ulica

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**:

hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- umiestnenie objektu až po hranicu zadného pozemku parc. č. 10185/13 môže byť povolené iba v prípade, ak nebude trvalo obmedzené jeho užívanie;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- prípadné stavebné úpravy prístupovej komunikácie/chodníka na vjazde/výjazde pre motorové vozidlá i chodníkové teleso pozdĺž komunikácie Strážnická v rozsahu stavby, žiadame riešiť ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok (STN 736110/Z1/O1, vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z.), do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie bude potrebné doložiť situačné i technické riešenie vjazdu/výjazdu i úprav chodníkového telesa;
- do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie bude potrebné doložiť technologicko-prevádzkovú časť navrhnutého autovýtahu/parkovacej garáže v suterénoch objektu;
- ku kolaudácii stavby bude potrebné preukázať funkčnú prevádzkyschopnosť autovýtahu i garážových stojísk v suteréne objektu v plnom rozsahu navrhovanej kapacity 51 stojísk.

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;

Upozornenie:

- V textovej časti je niekoľko krát nesprávne uvedená podlažnosť objektu - 3 podzemné a 6 nadzemných podlaží, správne má byť 3 podzemné a 7 nadzemných podlaží.
- Dňa 01.04.2014 vydalo hlavné mesto SR Bratislava pod č. j. MAGS ORM 61206/13-389216 záväzné stanovisko k zmene dokončenej stavby Milton house – nadstavba bytu, Šoltésovej 14, parc. č. 10182/2, Bratislava (susedný objekt) s úrovňou atiky strechy nad 7. NP + 24,791 m.
- Percentuálny podiel bytovej funkcie je uvedený na základe našich prepočtov.

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 - A-01 Koordinačná situácia, M 1:500; A-05 Pôdorys 1. NP, M 1:100; A-12 Rez A-AA, M 1:100; A-14 Pohľad juhovýchodný, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené 1x potvrdené - A-01 Koordinačná situácia, M 1:500; A-05 Pôdorys 1. NP, M 1:100; A-12 Rez A-AA, M 1:100; A-14 Pohľad juhovýchodný, M 1:100
Magistrát ODI, archív