



INGCONSTRUCT s.r.o.
Železničná 10
821 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
29.06.2015 MAGS ORM 47319/15-294372 Ing. arch. Simonidesová /514 14.08.2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	T – system s.r.o., Kragujevská 389, 010 01 Žilina
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt Banskobystrická 12, parc. č. 7740, 7741/1,2,3, Bratislava
žiadosť zo dňa:	29.06.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Tomáš Dupkala autorizovaný architekt 1627AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2014, Sprievodná správa 07/2014

K overovacej štúdii: Polyfunkčný objekt Banskobystrická, Bratislava, vypracovanej autorizovaným architektom Akad. arch. Pavlom Kuzmom, dátum spracovania – 09/2013 (žiadateľ: Ing. Beata Zvonárova – ODIS, Uhrova 1, Bratislava) vydalo hlavné mesto dňa 26.11.2013 súhlasné stanovisko k investičnému zámeru pod č. j. MAGS ORM 56832/13-357568 za podmienky redukcie podlažnosti objektu na maximálne sedem nadzemných podlaží.

K žiadosti o záväzné stanovisko zo dňa 05.08.2014 (dokumentácia vypracovaná Ing. arch. Tomášom Dupkalom, dátum spracovania 07/2014) Vám bola zaslaná odpoveď na žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru: „Polyfunkčný objekt Banskobystrická 12, parc. č. 7740, 7741/1,2,3“ Bratislava č. j. MAGS ORM 54504/14–311135 s dátumom spracovania 20.10.2014. V závere listu bolo, na základe výsledkov posúdenia a záveru urbanistickej komisie, konštatované:

Zaujmové parcely sú súčasťou stabilizovaného územia, charakteristika ktorého uvádza: 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. Predloženú projektovú dokumentáciu novostavby polyfunkčného objektu hodnotíme ako zásah do jestvujúcej mestskej štruktúry, ktorý je nad rámec stavebných intervencií stabilizovaného územia. Návrh zastavuje takmer celú parcelu, hmotové riešenie smerom dovnútra parcely je výlučne podriadené svetlotechnickým požiadavkám na okolité stavby pre získanie maximálnej podlažnej plochy, zeleň je navrhnutá iba na konštrukcii podzemnej garáže, ktorá je umiestnená 1 m pod úrovňou terénu. Takéto riešenie

považujeme, pri prevažujúcej bytovej funkcii navrhovaného objektu v centrálnej polohe mesta, za nevhodné.

Z uvedeného dôvodu je potrebné projektovú dokumentáciu upraviť - hmotu objektu zredukovať a ukazovatele intenzity využitia pozemku (zastavanosť, množstvo podlažných plôch, riešenie zelene) rovnako ako aj podiel funkcií prispôsobiť riešeniu, ku ktorému bolo vydané stanovisko Hlavného mesta SR Bratislavy k investičnému zámeru.

Dňa 05.11.2014 ste opätovne podali žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k investičnej činnosti (dokumentácia vypracovaná Ing. arch. Tomášom Dupkalom, dátum spracovania 11/2014). Toto podanie Vám bolo vrátené listom č. j. MAGS ORM 60529/14-356482 zo dňa 03.12.2014, v ktorom bolo uvedené, že *projektovú dokumentáciu je potrebné upraviť v zmysle nášho listu č. j. MAGS ORM 54504/14-311135 zo dňa 20.10.2014 a toto prepracované riešenie predložiť na posúdenie spolu s novou žiadosťou o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti.*

Aktuálne ste predložili tretí krát žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Na posúdenie ste predložili dokumentáciu pre územné rozhodnutie vypracovanú Ing. arch. Tomášom Dupkalom, dátum spracovania 11/2014, sprievodná správa 07/2014, ktorá je obsahovo totožná s dokumentáciou, ktorá Vám bola vrátená listom zo dňa 03.12.2014.

Predložená dokumentácia rieši novostavbu polyfunkčného objektu na Banskobystrickej ulici na mieste jestvujúceho jednopodlažného objektu, ktorý bude asanovaný. Objekt má navrhnuté dve podzemné podlažia a šesť nadzemných podlaží, pričom 1. PP je umiestnené 1 m pod terénom (z Banskobystrickej ulice je vnímateľných sedem podlaží). Na 1. PP, 2. PP je umiestnená garáž (spolu 45 parkovacích miest), na 1. NP sú navrhnuté kancelárske priestory a na 2. NP – 6. NP sú umiestnené byty (celkovo 19 bytových jednotiek). Na 1. NP a 2. NP sú smerom do vnútrobloku umiestnené zazelenené terasy. 4. NP – 6. NP sú zo strany vnútrobloku uskakované, podriadené sú striktné svetloteknickým požiadavkám.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky je +18,30 m od úrovne ± 0,00 (reálna výška od úrovne chodníka je + 21,00 m).

Plocha pozemku je 819 m². Dosahované regulatívy sú prevzaté z doplnenia podania z 09/2014 k totožnej dokumentácii: zastavaná plocha objektom je 584,85 m² (index zastavanej plochy pozemku je 0,71), celkové nadzemné podlažné plochy sú 2 692,40 m² (index podlažných plôch pozemku je 3,29). Zeleň je riešená iba na konštrukcii podzemnej garáže na ploche 243,79 m² (pri hrúbke substrátu 2 m je započítateľný podiel zelene 219,41 m² – koeficient zelene 0,27).

Vstup a dopravné pripojenie objektu je na komunikáciu Banskobystrická ulica, ktorá je jednosmerná v smere na Hodžovo námestie, cez 2 vjazdy/2 výjazdy. Premávka pri týchto vjazdoch /výjazdoch je riadená systémom semaforov.

Statická doprava: Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa neplatnej STN 736110/Z1. Vo výpočte boli použité koeficienty $k_{mp} = 0,3$ a $k_d = 1,0$. VSD bol pre funkcie: administratívna plocha 489 m², z toho čistá administratívna plocha 310 m² a bývanie spolu 20 BJ (4 x 1-izbový byt, 6 x 2-izbový byt, 8 x 3-izbový byt a 2 x 4-izbový byt, *reálny počet bytových jednotiek je 19*).

Podľa VSD je potrebných spolu 42 parkovacích miest (PM), z toho pre bývanie 37 PM a administratívu 6 PM.

Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku v podzemných garážach, v počte 45 PM (na 1.PP =24 PM, na 2.PP =21 PM), z toho pre telesne postihnutú osobu sú vyhradené 2 stojiská (4 %).

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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **7740, 7741/1,2,3** 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.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Pozemky sú 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. 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:

• 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:

Záujmové parcely sú súčasťou územia kompaktného mesta - **územie zóny A zahrňajúcej 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 intenciách 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 prioritne rešpektovať pri dotváraní bloku jej historickú podlažnosť a výšku.

Hlavné mesto SR Bratislava
N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný objekt Banskobystrická 12, parc. č. 7740, 7741/1,2,3, Bratislava
na parcelách číslo:	7740, 7741/1,2,3
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Banskobystrická ulica, Bratislava

Odôvodnenie:

Umiestnenie stavby **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Navrhovaná stavba nerešpektuje princípy stabilizovaného územia a vnáša do existujúcej zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku (zostáva v platnosti odôvodnenie nesúhlasu uvedené v liste č. j. MAGS ORM 54504/14–311135 s dátumom spracovania 20.10.2014, ktoré uvádzame v úvode tohto záväzného stanoviska na str. 1,2).

UPOZORNENIE:

- 1. PP nie je možné považovať za reálne podzemné podlažie, nakoľko zo strany pozemku parc. č. 7743 je vytvorený umelý násyp vysoký 1 m. Pri objektívnom určení podlažnosti objektu (1.PP + 7. NP) je dosahovaný IZP 1,0 a KZ 0,0 (množstvo podlažných plôch je zvýšené o 820 m², index podlažných plôch je 4,3).

Projektovú dokumentáciu hodnotíme ako nedostatočne spracovanú s množstvom nepresností a nekorektností:

- v textovej časti je uvedený počet novovzniknutých bytových jednotiek 20, v grafickej časti je navrhnutých iba 19,
- uvedené sú rozdielne údaje o dosahovaných regulatívoch intenzity využitia pozemku (výkres Indexy – mestský blok, M 1:1000 v porovnaní s doplnením regulatívov z 09/2014 k totožnej dokumentácii),
- podiel funkcií (občianska vybavenosť a bytová funkcia) v rámci objektu nie je vyčíslený v celkových nadzemných podlažných plochách – uvedený podiel bývania 63,5 % však s ohľadom na absolútnu prevahu bytových plôch (vrátane k nim prislúchajúcich priestorov na 1. NP, resp. 1. PP) sa javí nekorektný,
- **v Základných údajoch o stavbe a území sú vyšpecifikované jednotlivé úžitkové plochy priestorov, nie sú však uvedené dôležité základné údaje o stavbe, ktoré musia tvoriť jej nevyhnutnú súčasť: celkové nadzemné podlažné plochy, zastavaná plocha objektom, plocha zelene, celkové nadzemné podlažné plochy s bytovou a inou funkciou a nie sú vyhodnotené dosahované ukazovatele intenzity využitia pozemku (hoci tieto náležitosti už boli od projektanta požadované v minulosti).**

V prípade prepracovania a úpravy projektovej dokumentácie v zmysle vyššie uvedeného je potrebné, aby upravená dokumentácia rešpektovala aj pripomienky oddelenia dopravného inžinierstva, ktoré sa k žiadosti vyjadrilo substanoviskom:

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia je v substanovisku uvedené: V predloženej dokumentácii pre územné konanie (DÚR) nie sú splnené podmienky z overovacej štúdie z hľadiska dopravy. Podľa DÚR sa oproti overovacej štúdii navyšuje objem výstavby, t.j. navyšuje sa aj podiel statickej dopravy z 31 PM na 45 PM. Predložená projektová dokumentácia neobsahuje všetky náležitosti DÚR. Je potrebné doplniť a rešpektovať nasledovné:

- doplniť objektovú skladbu,
- výpočet statickej dopravy je podľa neplatnej STN 736110/Z1. Je potrebné predložiť výpočet statickej dopravy podľa platnej STN 736110/Z2, február 2015 a podľa navrhovaného funkčného využitia objektom,

- statickú dopravu je potrebné v plnom rozsahu riešiť na vlastnom pozemku riešeného polyfunkčného objektu a viac nenavyšovať objem statickej dopravy,
- predložená DÚR nerieši cyklistickú dopravu - podľa ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy SR, r.2007 v znení zmien a doplnkov je po Banskobystrickej ulici vedená cyklistická trasa. Uznesením č. 1743/2014 zo dňa 25.09.2014 bol schválený materiál “Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy“ podľa ktorého územím prechádza cyklistická trasa - okruh R12 (Lamačská). V DÚR je potrebné uviesť návrh riešenia cyklistickej trasy po Banskobystrickej ulici,
- doplniť dopravný výkres s navrhovanými úpravami uličného priestoru vrátane cyklistickej trasy a chodníka v súvislosti s umiestnením dvoch vjazdov/výjazdov do podzemných garáží - s náležitým kótovaním,
- v zmysle vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. riešiť bezbariérové úpravy chodníka v mieste vjazdov/výjazdov do podzemných garáží - popísať ich aj v textovej časti „5. Cesty, parkoviská a spevnené plochy“,
- navrhované stavebné úpravy prístupovej komunikácie a chodníkov riešiť samostatným stavebným objektom - popísať aj v textovej časti „5. Cesty, parkoviská a spevnené plochy“,
- v prípade zrušenia parkovacích miest (PM) na komunikácii uviesť ich počet a na základe dohody so správcom zabratých PM uviesť spôsob ich náhrady,
- uviesť, ktorá časť DÚR obsahuje systém riadenia semaformi určujúceho spôsob jazdy z/do do podzemných garáží – vhodné je riešiť ako samostatný SO. Systém riadenia semaformi z/do do podzemných garáží riešiť s prednosťou vozidiel na vjazdoch do garáží. Popísať aj v textovej časti „5. Cesty, parkoviská a spevnené plochy“, resp. v rámci SO.
(Plán organizácie dopravy trvalé vodorovné a zvislé dopravné značenie na komunikácii a v HG bude predmetom DSP.)

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku
Magistrát ODI, archív;