



Aprox Invest, spol. s r. o.
Prokopova 24
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
09.07.2015 MAGS ORM 48099/15-301617 Ing. arch. Simonidesová /514 11.12.2015

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Správa služieb diplomatického zboru a. s., Palisády 31, 811 06 Bratislava
investičný zámer:	Areál Správy služieb diplomatického zboru a. s. Objekt apartmánového bývania, Jančova ul., parc. č. 2310/11,12,13,14,15,16, Bratislava
žiadosť zo dňa:	09.07.2015, doplnená 02.10.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	architektonická štúdia, postačujúca na vydanie záväzného stanoviska
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Milan Kollár autorizovaný stavebný inžinier 4615*Z*A1
dátum spracovania dokumentácie:	03/2015

Predložená projektová dokumentácia rieši zmenu dokončenej stavby – objekt apartmánového bývania ako úpravu areálu “Správy služieb diplomatického zboru a.s. (SSDZ)” na Jančovej ulici s nevyhnutnými stavebnými úpravami existujúcich radových garáží na pozemku parc. č. 2310/11 až 2310/16 (s ohľadom na ich nevyhovujúci stavebno–technický stav) - ich nadstavbu v rozsahu troch nadzemných podlaží, pričom posledné podlažie je navrhnuté ako ustúpené. Na týchto podlažiach vzniknú 2 samostatné apartmánové jednotky ako doplnenie potrebnej kapacity bývania jestvujúceho areálu s funkciou občianskej vybavenosti (prechodného ubytovania). Zámer vychádza z vynútených potrieb investora.

Na riešenom území sú postavené dva viacpodlažné objekty, ktoré slúžia na prechodné ubytovanie SSDZ. Radové garáže sú situované v línii ulice Jančova a druhá línia garáží je situovaná na ulici Čmelovec.

Stavebné úpravy jestvujúcich radových garáží pozostávajú z ich oddrenážovania v zadnej časti v kontakte so zadným násypom svahu. Pri odkopaní bude vybudovaný prístupový chodník a nové komunikačné jadro (pozemky parc. č. 2310/1,38,40) so zastavanou plochou 21 m² sprístupňujúce dve nové apartmánové jednotky umiestnené na 1. NP – 3. NP: 1 x 3-izbový apartmánový byt na 1.NP s plochou 125,5 m² a 1 x 4-izbový apartmánový mezonetový byt s terasou s plochou 213,5 m² (plocha na 2.NP 137,9 m² a plocha na 3.NP 75,6 m²).

Objekt je zastrešený plochými terasami: výška atiky nad 3. NP je +10,00 m od úrovne ± 0,00.

Úprava areálu zahŕňa aj revitalizáciu zelene, optimalizáciu spevnených plôch a úpravy priestoru predpolia pred existujúcimi garážami.

Plocha celého riešeného areálu je 12 265 m², zastavaná plocha všetkých jestvujúcich objektov v areáli je 4 178 m² (IZP 0,3406) z toho zastavaná plocha riešených garáží je 144 m². Po stavebných úpravách garáží bude celková zastavaná plocha objektov v rámci areálu 4 199 m² – nárast o 21 m² (IZP 0,3423). Oproti pôvodnej ploche zelene 3 069 m² (IPP 0,2502) sa optimalizáciou spevnených plôch a chodníkov doplní zeleň o 235,1 m² na 3 304 m² (IPP 0,2694).

Statická doprava: Výpočet statickej dopravy je pre navrhovanú funkciu bývanie (2 apartmánové bytové jednotky) podľa STN 736110/Z2, február 2015. Podľa výpočtu statickej dopravy je potrebných spolu 5 odstavných stojísk (OS). Statická doprava je riešená 5 novovytvorenými vonkajšími odstavnými stojiskami v území hornej časti areálu SSDZ s dopravným prístupom cez existujúcu komunikáciu, ktorá je pripojená na Jančovu ulicu. Celkový počet OS v areáli SSDZ bude 75 (v súčasnosti je v areáli 70 OS).

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 zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k územnému plánu zóny Machnáč, zmeny a doplnky rok 2002, schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva č. 111/2003 zo dňa 26.06.2003. Záväzná časť je vyhlásená Všeobecným záväzným nariadením hl. m. SR Bratislavy č. 2/2003 zo dňa 26.06.2003 s účinnosťou 01.08.2003.

Parc. č. 2310/1,7-9,11-33,36-50, 2326/12 patria v uvedenej dokumentácii do sektoru č. 1-10/9. Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

S ohľadom na skutočnosť, že objekt apartmánového bývania vznikne stavebnými úpravami jestvujúcich radových garáží, ktoré sú súčasťou areálu Správy služieb diplomatického zboru a nie je možné jeho samostatné vyhodnocovanie vzhľadom na vzájomné prevádzkové a architektonicko-urbanistické väzby, sú regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania posudzované vo vzťahu k celému pozemku areálu – porovnávaný je stav súčasný a navrhovaný.

SEKTOR Č. 1-10/9

Záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.
- **typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:** bytový dom, rodinný dom samostatne stojaci – stabilizovaná zástavba

zmena dokončenej stavby: dve apartmánové bytové jednotky vrátane úpravy spevnených plôch ako doplnujúca funkcia bývania k jestvujúcemu areálu občianskej vybavenosti (v záväznom výkrese ÚPN – Z Machnáč č. 3-Z2 je zadefinovaný jestvujúci areál ako existujúca občianska vybavenosť OV č. 29 – ubytovacie kapacity pre diplomatický zbor) - akceptovateľné

- **nepripustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné stavby, nepriehľadné oplatenie
- **stavebná činnosť povolená:** údržba, stavebná úprava, prestavba, novostavba

zmena dokončenej stavby: prestavba – objekt apartmánového bývania vznikne prístavbou a nadstavbou jestvujúcich garáží – v súlade

- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
- **minimálna:** pre bytový dom 1500 m², pre stavbu občianskej vybavenosti 1500 m²
pre rodinný dom sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba

zmena dokončenej stavby: plocha celého areálu: 12 265 m² – ponecháva pôvodný stav

- **maximálna:** pre bytový dom 2 000 m², pre stavbu občianskej vybavenosti 2000 m²
pre rodinný dom sa nestanovuje – stabilizovaná zástavba
- **index zastavanej plochy:** 0,25

zmena dokončenej stavby: súčasný stav: 4 178 m² (IZP 0,3406), navrhovaný stav: 4 199 m² (IZP 0,3423) – nárast zastavanej plochy 21 m² - zanedbateľný nárast - akceptovateľné

- **index prírodnej plochy:** 0,55

zmena dokončenej stavby: súčasný stav: 3 069 m² (IPP 0,2502), navrhovaný stav: 3 304 m² (IPP 0,2694) – nárast plôch zelene o 235,1 m² - akceptovateľné

- **maximálna podlažnosť:** 4 nadzemné podlažia u bytových domov a stavieb občianskej vybavenosti, pri oboch typoch zástavby plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou alebo plus ustúpené podlažie.

Maximálne 2 podzemné podlažia vnímateľné nad terénom pre bytové domy a stavby občianskej vybavenosti, ostatné podzemné podlažia neregulované.

zmena dokončenej stavby: jedno podzemné podlažie (jestvujúce), dve nadzemné podlažia a ustúpené podlažie – v súlade

- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami
- **doprava a technická infraštruktúra:** ulica Jančova je funkčnej triedy C2 kategórie MO8/40.

ÚPN – Z Machnáč vo svojej záväznej textovej časti: **Priestorové usporiadanie** uvádza:

Priestorové usporiadanie vyjadruje zásady, podľa ktorých sa môže v sektoroch postupovať pri povolenej stavebnej činnosti ako je údržba, stavebná úprava, prístavba a novostavba. Všeobecne platí zásada, že sa hmotové riešenie a priestorové usporiadanie navrhovanej zástavby musí prispôbiť charakteru a vlastnostiam konkrétneho územia s jeho prírodnými danosťami a s jeho funkčnou architektonickou a urbanistickou reguláciou a danou situáciou. Zastavanosť, výšku zástavby, hmotovopriestorovú a architektonickú formu je potrebné preveriť a posúdiť.

Predložená nadstavba jestvujúcich radových garáží je architektonickým výrazom, výškou stavby a hmotovým riešením prispôbená charakteru uličnej zástavby na druhej strane Jančovej ulice (uskakované hmoty dvoch nadzemných bytových podlaží nad radovými garážami).

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so zmenou dokončenej stavby:	Areál Správy služieb diplomatického zboru a. s. Objekt apartmánového bývania, Jančova ul., parc. č. 2310/11,12,13,14,15,16, Bratislava
na parcelách číslo:	2310/1,7-9,11-33,36-50, 2326/12 – riešené územie, z toho 2310/11,12,13,14,15,16 – riešené garáže
v katastrálnom území:	Bratislava - Staré Mesto
miesto stavby:	Jančova 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:

- **Zmenu dokončenej stavby považujeme za konečnú - ďalšie zvyšovanie ubytovacej kapacity areálu Správy diplomatických služieb nadstavbou radových garáží v kontakte s ulicou Čmelovec je neprípustné.**

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

požiadavky uplatnené do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie:

- Výpočet statickej dopravy žiadame podľa funkčného využitia objektu v súlade s STN 73 6110/Z2, február 2015.
- Statickú dopravu žiadame riešiť na vlastnom pozemku v plnom rozsahu v rámci areálu Správy služieb diplomatického zboru, bez navyšovania odstavných stojísk s priamym dopravným pripojením na Jančovu ulicu.
- V dopravnom výkrese žiadame preukázať:
 - rezervu na plánované rozšírenie komunikácie Jančova, podľa DÚR „Komunikáciu Slávičie údolie – Tichá ulica, Bratislava, spracovateľ DÚR: CEMOS, projektová kancelária, s.r.o., 07/2008, investor: hl. mesto SR Bratislava“ na ktorú bolo v roku 2008 bolo vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti (*MAGS ORM 41174/2008-273762, zo dňa 30.09.2008, ktorého platnosť bola potvrdená listom MAGS ORM 47303/2009/270951, zo dňa 04.08.2009, s platnosťou do 05.08.2010*), v súlade s ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“). Komunikácia je navrhovaná na rozšírenie na miestnu obslužnú komunikáciu s trolejbusom, kategórie MO 8/40, f.tr. C1 s obojstrannými chodníkmi. Výkres požadujeme s náležitým kótovaním (šírkové usporiadanie komunikácie a chodníkov).
 - pokrytie normového počtu parkovacích miest v plnom rozsahu (v garáži a na teréne na vlastnom pozemku, v súlade s platnými STN).

Upozornenie:

- Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené - 04a Celková situácia, M 1:750; 09 Pôdorys 1NP, M 1:100, 11 Pôdorys 3NP, M 1:100, 12 Rez A-A, M 1:150

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 04a Celková situácia, M 1:750; 09 Pôdorys 1NP, M 1:100, 11 Pôdorys 3NP, M 1:100, 12 Rez A-A, M 1:150

Magistrát ODI, archív;