

INGCONSTRUCT s.r.o.
Železničná 10
821 07 BratislavaVáš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
02.12.2015 MAGS OUIK 58027/15-386461 Ing. arch. Simonidesová /514 14.03.2016

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	M&Property 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:	02.12.2015, doplnená 28.01.2016, 15.02.2016
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:	11/2015

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

Dňa **14.08.2015** bolo vydané pod č. j. MAGS ORM 47319/15-294372 **nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnému zámeru:** „Polyfunkčný objekt Banskobystrická 12, parc. č. 7740, 7741/1,2,3, Bratislava“ pre investora T – system s.r.o., Kragujevská 389, 010 01 Žilina (dokumentácia vypracovaná Ing. arch. Tomášom Dupkalom, dátum spracovania 11/2014, sprievodná správa 07/2014 - obsahovo totožná s pôvodnou dokumentáciou).

Aktuálne je predložená nová žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. K žiadosti je priložená upravená projektová dokumentácia, v ktorej je zredukované hmotovo – priestorové riešenie navrhovaného objektu v zmysle našich predchádzajúcich písomností.

Predložená dokumentácia rieši novostavbu polyfunkčného objektu na Banskobystrickej ulici na mieste jestvujúceho jednopodlažného objektu, ktorý bude asanovaný. Objekt má navrhnuté dve podzemné podlažia a sedem nadzemných podlaží (6. NP a 7.NP sú voči Banskobystrickej ulici ustupujúce). Na 1. PP, 2. PP je umiestnená garáž (spolu 38 parkovacích miest), na 1. NP je navrhnutý prenajímateľný priestor, vstupné a skladové priestory do bytovej a administratívnej časti vjazd do podzemných garáží, na 2. NP sú navrhnuté kancelárske priestory a na 3. NP – 7. NP sú umiestnené byty (celkovo 17 bytových jednotiek, z toho, podľa grafickej časti, 3 jednoizbové apartmánové byty).

V úrovni 3. NP je zazelenená terasa, nad 1.PP je zelená strecha (podľa pozdĺžneho rezu s hr. substrátu min 2 m). V časti 1.NP v kontakte so susedným pozemkom parc. č. je 7752 je plocha rastlého terénu.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 7. NP je +21,60 m od úrovne $\pm 0,00$, výška atiky nad 2. NP vo vnútrobloku je +7,00 m

Plocha pozemku je 819,4 m². Zastavaná plocha objektom je 460,90 m² (index zastavanej plochy pozemku je 0,56), celkové nadzemné podlažné plochy sú 2 624,10 m² (index podlažných plôch pozemku je 3,2). Zeleň je riešená na konštrukcii podzemnej garáže na ploche 259,80 m² (pri hrúbke substrátu 2 m je započítateľný podiel zelene 233,82 m²) a v úrovni 1.NP ako rastlý terén 98,70 m² (celkový koeficient zelene 0,41).

Vstup a dopravné pripojenie objektu je na Banskobystrickú ulicu, ktorá je jednosmerná v smere na Hodžovo námestie cez 1 vjazd/výjazd. Pred vjazdom do 1. NP a na vyrovnávaciu rampu do 1. PP je nutné vytvoriť na exteriérovej dopravnej ploche podmienky na vyčkávanie motorových vozidiel. Premávka pri vjazde/výjazde bude riadená systémom semaforov. Pre plynulé pripojenie podlaží integrovanej garáže sa viaže bezbariérová úprava ľavostranného obrubníka.

Statická doprava: výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z2. Vo VSD boli použité koeficienty $k_{mp} = 0,3$ a $k_d = 1,0$. VSD je pre funkcie: administratíva - kancelárska plocha, prenajímateľná plocha a bývanie (spolu 17 BJ). Podľa VSD je potrebných spolu 38 parkovacích miest (PM), z toho pre bývanie 29 PM, administratívu 6 PM a služby 3 PM. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku v podzemných garážach, v počte 38 PM (na 1.PP =18 PM, na 2.PP =20 PM), z toho pre telesne postihnutú osobu bude vyhradené 1 stojisko.

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 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 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.

Predložený investičný zámer je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Zariadenia administratívy, správy a riadenia a zariadenia obchodu a služieb patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 501. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Pomer funkcie OV a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy po zrealizovaní zámeru 75,08% : 24,92% (OV : bývanie). V rámci objektu bude podiel bývania 63,8 %.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenarušá charakter stabilizovaného územia.

Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 3,2, IZP: 0,56, KZ: 0,41.

S ohľadom na priemerné vypočítané hodnoty týchto regulatívov vo vzťahu k celej funkčnej ploche IPP: 2,96 (dosahované hodnoty na jednotlivých pozemkoch: 0,44 – 5,1), IZP: 0,63

(dosahované hodnoty na jednotlivých pozemkoch: 0,32 – 1,0) a KZ: 0,23 (dosahované hodnoty na jednotlivých pozemkoch: 0 – 0,60) je možné považovať ich za prípustné.

Objekt je navrhovaný v radovej zástavbe Banskobystrickej ulice. V riešenej funkčnej ploche aj v uličnej zástavbe sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti. Riešený objekt dotvára charakter blokovej zástavby danej urbanistickej štruktúry, atika nad 7. NP je v úrovni +21,60 m od úrovne príľahlého chodníka (susedný povolený objekt má navrhnutú výšku objektu +25,875 m). Vzhľadom k rôznorodému spôsobu zástavby daného územia je dosahovaná výška prípustná pri rešpektovaní požiadaviek Krajského pamiatkového úradu v Bratislave ohľadom konečného stvárnenia objektu v úrovni jeho horných podlaží.

Predložený 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

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

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:

- Nad objektom podzemnej garáže uvažovať aj v ďalšom stupni projektovej prípravy s deklarovanou hrúbkou pôdneho substrátu 2 m, ktorá umožní výsadbu plnohodnotnej zelene.
- Celkový architektonický výraz a materiálové a farebné riešenie dvoch vrchných podlaží (6. NP a 7. NP) musí plne rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu riešiť na vlastnom pozemku polyfunkčného objektu podľa výpočtu statickej dopravy a funkčného využitia objektu v počte maximálne 38 parkovacích miest (PM), z toho pre funkciu bývanie v navrhovanom objekte 29 PM.
- Riadenie vjazdu do podzemnej garáže pre navrhovaný objekt zabezpečiť semaforom, s preferenciou vjazdu.
- Spôsob riešenia vjazdu doriešiť s príslušným správcom komunikácie. Odporúčame vjazd do podzemnej garáže cez skosený obrubník chodníka.

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).
- 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.

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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané nesúhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. j. MAGS ORM 47319/15-294372 zo dňa 14.08.2015, ktorého platnosť sa týmto ruší.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:250; Pôdorys 1. NP, M 1:200; Rez AA, M 1:200; Rez CC, M 1:200; Pohľad západný, M 1:300.

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:250; Pôdorys 1. NP, M 1:200; Rez AA, M 1:200; Rez CC, M 1:200; Pohľad západný, M 1:300.

Magistrát ODI, archív