



**FA MIKLE**  
**Brančská 11**  
**851 05 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
27.04.2016                      MAGS OUIK 44382/16-271539                      Ing. arch. Simonidesová /514                      03.05.2016

Vec:

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

investor:	<b>BL DEVELOPMENT s.r.o., Šoltésovej 14, 811 08 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčná budova, Strážnická, parc. č. 10185/16,18,19, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>27.04.2016</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Martin Németh autorizovaný architekt 1460AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2015, úprava projektu 02/2016</b>

K novostavbe polyfunkčného objektu „Polyfunkčná budova, Strážnická, parc. č. 10185/16, Bratislava“ bolo dňa 26.11.2014 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Aktuálne je podaná nová žiadosť o záväzné stanovisko k mierne upravenej projektovej dokumentácii. Došlo k dohode s vlastníkom susedných pozemkov (firma OSMEA a. s.) ohľadom spoločného vstupu do oboch ich garáží, a preto je stavba navrhnutá aj na pozemkoch parc. č. 10185/18,19 (10185/18 vo vlastníctve BL DEVELOPMENT s.r.o, 10185/19 vo vlastníctve OSMEA a.s.). Na pozemok parc. č. 10185/20 je uzatvorená zmluva o zriadení vecného bremena spočívajúca v práve vstupu, prechodu peších a prejazdu dopravným prostriedkom cez novovzniknuté nehnuteľnosti. Pôvodne bol objekt riešený iba na pozemku parc. č. 10185/16 a z ľavej strany bol od jestvujúcej stavby OSMEA a. s. ponechaný nezastavaný prechod na pozemok parc. č. 10185/13, kde je navrhnutý parkovací dom. Parter v úrovni 1. NP a 2. NP je oproti pôvodnému riešeniu zasunutý do úrovne uličnej čiary a vstup zo Strážnickej ulice do autovýťahu bol zrušený a vytvorený je nový bočný vstup k autovýťahu vedúceho do podzemných garáží obojsmernou komunikáciou popod objekt.

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu polyfunkčného objektu na Strážnickej ulici v Bratislave na mieste dnešných nadzemných garáží, ktoré budú asanované. Riešená stavba je navrhnutá v nadväznosti na existujúci objekt Milton House na rohu Strážnickej a Šoltésovej ulice. Z ľavej strany je objekt naviazaný na objekt fy OSMEA a.s.

Pôdorysné rozmery objektu sú 26,215 x 22,55 m (pôvodne 22,75 x 22,75 m). Objekt má navrhnuté tri podzemné podlažia a sedem nadzemných podlaží (6. NP a 7. NP sú riešené ako uskočené s terasami). V podzemných podlažiach sú umiestnené parkovacie státa, výjazd

z automobilového výťahu, osobný výťah, schodisko, strojovňa, kotolňa, priestor TZB a skladové priestory pre navrhované bytové jednotky. Na 1. NP sa nachádza administratívny priestor so zázemím a recepciou (pôvodne obchodný priestor), vstupný priestor do obytnej časti, vjazd do automobilového výťahu, schodisko, kotolňa a priestor pre odpadky. Na 2. NP sú administratívne priestory prepojené s 1.NP vlastným schodiskom. Na 3. NP - 7. NP je navrhnutých 13 bytových jednotiek (4 x 2 - izbový byt, 7 x 3 - izbový a 2 x 4 – izbový byt) s lodžiami, variantne s balkónmi.

Na 1. NP a 2. NP je vytvorený ustúpený parter zo strany Šoltésovej ulice. Zo SZ strany je objekt od úrovne 3. NP zalícovaný zo susedným objektom OSMEA a.s.

Celková plocha riešených pozemkov (parc. č. 10185/16, 18, 19) je 568 m<sup>2</sup> (pôvodné ZST iba parc. č. 10185/16 - 502 m<sup>2</sup>) celková zastavaná plocha objektom (v zmysle definície zastavanej plochy ÚPN) je 542,66 m<sup>2</sup> – IZP 0,955 (pôvodné ZST 480,57 m<sup>2</sup> - IZP 0,957) zastavaná plocha v úrovni parteru je 318,88 m<sup>2</sup> (pôvodné ZST 424,76 m<sup>2</sup>) plocha zelene v úrovni 1. NP je 36,45 m<sup>2</sup> (pôvodné ZST 61,82 m<sup>2</sup>), spevnené plochy v úrovni 1. NP sú 212,67 m<sup>2</sup> (pôvodné ZST 15,52 m<sup>2</sup>). Celková podlažná plocha nadzemnej časti zástavby je 2 298,6 m<sup>2</sup> (IPP 4,05). Celkový obostavaný priestor je 13 271,35 m<sup>2</sup> (pôvodné ZST 13 957,37 m<sup>3</sup>).

Objekt je zastrešený plochou strechou, od 5. NP je hmota zo strany Strážnickej ulice postupne uskakovaná, výška atiky nad 5. NP je +17,10 m, nad 6. NP +20,45 m, nad 7. NP (maximálna výška objektu) +24,00 m (v pôvodnom ZST +24,10 m).

Nároky statickej dopravy pre celý objekt (13 bytov, 332 m<sup>2</sup> administratívy, 18 zamestnancov) sú vypočítané v objeme 32 odstavných a parkovacích stojísk (pri správnom výpočte ich počet vychádza na 25 stojísk). Riešené sú v dostatočnom počte v 3-podlažnej podzemnej parkovacej garáži s kapacitou 36 stojísk (pôvodné ZST 51) obsluhovaných autovýťahom, ďalšie 2 stojiská sú navrhnuté na teréne pozdĺž vnútroareálovej príjazdovej 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. **10185/16,18,19,20** 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. 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:

záujmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné:

- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta,
- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- novostavby, ktoré vznikajú na mieste viacerých objektov členiť v hmote prispôbenej okoliu.

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 %. (v rámci objektu je tento podiel stanovený na OV: bývanie = 24,60% : 75,40%).

Objekt situovaný v centre Strážnickej ulice uzatvára uličnú a blokovoú zástavbu daného územia, v úrovni 1. NP a 2. NP je riešený zasunutý parter, ktorého pôdorysné vymedzenie je tvorené spojnicou objektu Milton House a hrany nárožia budovy firmy OSMEA a.s. na Moskovskej ulici (prepojenie nesúrodého uskočenia objektu fy Osmea a.s. voči objektu Milton House). Svojím hmotovo - priestorovým riešením a architektonickým výrazom nadväzuje na susedný polyfunkčný objekt Milton House.

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 prispôbený 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) +24,00 m, prípustná.

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**

so stavbou:	<b>Polyfunkčná budova, Strážnická, parc. č. 10185/16,18,19, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>10185/16,18,19, 10185/20 - vecné bremena spočívajúca v práve vstupu, prechodu peších a prejazdu dopravným prostriedkom cez novovzniknuté nehnuteľnosti.</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Strážnická ulica</b>

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 a chodníkové teleso pozdĺž komunikácie Strážnická v rozsahu stavby, žiadame riešiť bezbariérovú ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok (STN 736110, vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z.);
- do ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie bude potrebné doložiť technologicko-prevádzkovú časť navrhnutého autovýťahu;
- následne ku kolaudácii stavby bude potrebné preukázať funkčnú prevádzkyschopnosť autovýťahu i garážových stojísk v suteréne objektu v počte 36 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:**

- Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k zlučenému 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 jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.
- Dňa 01.04.2014 vydalo hlavné mesto SR Bratislava pod č. j. MAGS ORM 61206/13-389216 záväzné stanovisko k zmene susednej dokončenej stavby Milton house – nadstavba bytu, Šoltésovej 14, parc. č. 10182/2, Bratislava s úrovňou atiky strechy nad 7. NP + 24,791 m.
- Percentuálny podiel bytovej funkcie je uvedený na základe našich prepočtov (z tabuľky funkčnej analýzy celej funkčnej plochy, ktorá je súčasťou projektovej dokumentácie).
- Výpočet nárokov statickej dopravy je počítaný podľa izbovosti (už neplatná zmena Z1 normy) a nie podľa plochy bytov (platná zmena Z2 normy – menšia potreba parkovacích miest); navrhovaný počet parkovacích miest v garáži je však postačujúci.

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: AA-01 Koordinačná situácia, navrhovaný stav, M 1:500; AA-2 Situácia, navrhovaný stav, M 1:200; AA-05 Pôdorys 1. NP, navrhovaný stav, M 1:100; AA-11 Pôdorys 7.NP, navrhovaný stav, M 1:100; AA-14 Rez B-B', navrhovaný stav, M 1:100; AA-18 Pohľad uličný, navrhovaný stav, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: AA-01 Koordinačná situácia, navrhovaný stav, M 1:500; AA-2 Situácia, navrhovaný stav, M 1:200; AA-05 Pôdorys 1. NP, navrhovaný stav, M 1:100; AA-11 Pôdorys 7.NP, navrhovaný stav, M 1:100; AA-14 Rez B-B', navrhovaný stav, M 1:100; AA-18 Pohľad uličný, navrhovaný stav, M 1:200  
Magistrát ODI, archív