

**Hasoň**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
05.04.2016 MAGS OUIK 42768/16-159192 Ing. arch. Brezníková/218 22.04.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Hasoň
investičný zámer:	„Novostavba polyfunkčného domu - Teslova/Bajkalská ul.“, parc. č. 15185/1, 15185/2, 15185/3, k.ú. Ružinov
žiadosť zo dňa:	05.04. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	2M ATELIÉR ARCHITEKTÚRY s.r.o., Guothova 13, 831 01 Bratislava, autori: Ing. arch. Juraj Masný PhD., Ing. arch. Miroslav Michalica, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1345AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2015

Predložená dokumentácia rieši novostavbu 4-podlažného polyfunkčného domu s bytovou a administratívnou funkciou, ateliérmi a obchodnými priestormi. Objekt je situovaný v severozápadnom cípe k.ú. Ružinov, v priestore ohraničenom ulicami Teslova/severná strana, a Bajkalská/západná strana. Na pozemku sa v súčasnosti nachádza pôvodný rodinný dom a malá nekrytá hala, ktoré budú asanované. Vzrastlé stromy na pozemku budú zachované. Objekt je na troch stranách osadený na hranici pozemku, čo sa týka suterénu. Objem nadzemných podlaží/NP, je na hranici pozemku riešený iba z Teslovej ul., od Bajkalskej ul. je odsadený cca 3,5 m. Vstup na pozemok a do objektu (obchodné priestory) je orientovaný z Bajkalskej ul., do ostatnej časti z Teslovej ul..

Architektonické riešenie:

- výška zástavby: 4NP, pričom 4.NP nie je zastavané v plnej miere – „vykusnutia objemu“ sú určené pre vytvorenie zelených átrií, prístupných z ateliérov. V časti od Bajkalskej sa na 4.NP nachádza jeden 2-úrovňový ateliér/4.+5.NP (5.NP/51 m²). Objekt má z väčšej miery plochú strechu, len z Teslovej ul. je z dôvodu svetlotekniky navrhnutá šikmá strecha.
- 1.podzemné podlažie/PP (čiastočne „vynorené“): parkovanie, skladové priestory, príslušenstvo k bytom,

- 1.nadzemné podlažie/NP: obchodné a administratívne priestory, tie orientované do Bajkalskej ul. majú k dispozícii terasu,
- 2.NP + 3.NP: 6 bytových jednotiek na každom podlaží (spolu 12 BJ),
- 4.NP: 3 ateliéry s terasami,
- uličný parter: maloobchodné prevádzky do Bajkalskej ul.: pekáreň/cukráreň, vináreň s vonkajším sedením, transparentnosť parteru, väzba na ulicu, zapustenie parteru smerom do vnútra dispozície

Riešenie zelene:

- zachovanie vzrastlých stromov na pozemku stavby/3x tuja o výške nad 6 m + 2x Picea abies o výške nad 8 m,
- vytvorenie zelenej fasády formou popínavých rastlín/divý vinič, zo strany Bajkalskej ul.,
- v spoločnom dvore obytnej časti - zrealizovanie sadovej úpravy výsadbou kríkovej zelene, trávnik a stromov v zónach s navýšenou hrúbkou substrátu,
- zhromažďovanie dažďovej vody na zelenej streche a vnútroblokovej „záhrade“.

Dopravné riešenie:

- statická doprava: zabezpečuje sa 28 stojísk v 1.PP objektu/podzemná parkovacia garáž,
- dopravný prístup je riešený z priľahlej Teslovej ul./rampa z garáže.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

Celková plocha záujmového pozemku je 955,0 m², zastavaná plocha 1.NP: 534,22 m² /IZP = 0,56, spevnené plochy majú výmeru 95,7 m², plocha zelene je 325 m², pričom časť zelene je umiestnená v úrovni terénu nad konštrukciou 1.PP.

Úžitková plocha bytov: 288,5 m² + 130,60 m², nebytové priestory: obchodné priestory: 164,53 m², administratíva: 165,99 m², ateliéry: 405,00 m², spoločné priestory: 312,12 m².

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok, stanovuje funkčné využitie územia: územia občianskej vybavenosti - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201.

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné – podľa tabuľky C.2.201 v prílohe listu.

Záujmový 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. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Zariadenia administratívy, správy a riadenia + zariadenia obchodu a služieb sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*. Bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy je/vo funkčnej ploche č. 201, prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu. Záujmový pozemok je súčasťou funkčnej plochy, v ktorej zariadenia občianskej vybavenosti predstavujú už v súčasnosti prevládajúci spôsob využitia transformujúcej sa funkčnej plochy/viac ako 70 %. Umiestnenie novostavby polyfunkčného domu vo funkčnej ploche občianska vybavenosť spĺňa reguláciu funkčného využitia územia. Architektonický výraz a hmotovo - priestorové riešenie novostavby zintenzívňuje charakteristiku mestského prostredia ťažiskového priestoru dotknutého stabilizovaného územia.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Novostavba polyfunkčného domu - Teslova/Bajkalská ul.“
na parcele číslo:	15185/1, 15185/2, 15185/3
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Teslova ul. - Bajkalská ul., 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 riešenia dopravného vybavenia:

- z dôvodu, že sa všetky normové nároky statickej dopravy pokrývajú výlučne v garáži navrhovaného objektu, a prehlbovanie deficitu parkovacích miest v území nie je prípustné, žiadame:
 - v ďalšom stupni projektovej prípravy/dokumentácii pre stavebné povolenie, preukázať vyhradenie krátkodobých parkovacích stojísk pre návštevníkov objektu/v normovom počte, z celkového počtu umiestňovaného v garáži,
 - uvedené krátkodobé stojiská riešiť ako verejne prístupné,
 - dodržať funkčnú náplň objektu, plošné údaje a capacity/počty bytových jednotiek, zamestnancov a ost., ktoré boli východiskové pre výpočet nárokov statickej dopravy, aj po uvedení stavby do užívania. Výlučne pri ich dodržaní bude kapacita navrhnutého počtu parkovacích miest vyhovovať požiadavkám STN 73 6110 – z2.

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,
- umiestniť kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad na vlastnom pozemku za dodržania hygienických, estetických a protipožiarnych podmienok; umiestnenie riešiť tak, aby obsluha zberného vozidla mala prístup na manipuláciu s odpadom;

z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné

povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

Upozornenie:

- V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, je uvažované s výhľadovým zámerom prestavby Bajkalskej ul. v úseku Prístavná – Vajnorská. Jej súčasťou bude aj výstavba mimoúrovňových križovatiek s Trnavskou a Vajnorskou ulicou.
- 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdený výkres č. 01: Situácia/2xA3, M 1:300
potvrdený výkres č. 03: Rez A-A, pohľady/2xA3, M:200
tabuľka C.2.201

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdený výkres č. 01: Situácia/2xA3, M 1:300 + potvrdený výkres č. 03: Rez A-A, pohľady/2xA3, M:200
Magistrát – ODI, OUIČ/archív