



Závodná

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
21.04.2015 MAGS ORM 42579/15-144505 Ing. arch. Simonidesová /514 08.07.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	EPIC – Slovakia, s.r.o., Mudroňova 25/A, 811 01 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt, Prieluka, Obchodná ulica 70, parc. č. 8497, Bratislava
žiadosť zo dňa:	21.04.2015, doplnená 03.11.2015, 13.01.2016, 09.05.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ľubomír Závodný autorizovaný architekt 0308AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2015, Revízia 04/2016

Predložená dokumentácia rieši novostavbu polyfunkčného objektu na Obchodnej ulici na mieste dvojpodlažného objektu, ktorý bude, vzhľadom na jeho nevyhovujúci technický stav, asanovaný (v minulosti slúžil ako obchodná prevádzka). Susedné parcely sú zastavané viacpodlažnými bytovými domami s obchodnou vybavenosťou. Investičný zámer je lokalizovaný v bloku budov ohraničených ulicami Obchodná, Poštová, Jedlíkova, Kolárska, Heydukova a Mariánska.

Obsahom projektovej dokumentácie je výstavba polyfunkčného domu s jedným podzemným a piatimi nadzemnými podlažiami s funkčným využitím: podzemná garáž – 12 parkovacích miest (1. PP), obchodné priestory, kaviareň (1. NP, 2. NP, pričom 2. NP je v úrovni dvora navrhnuté s konštrukčnou výškou cez dve podlažia), administratívne priestory (3. NP, 4. NP) a bývanie – 2 byty (5. NP). 1. NP a 2. NP sú zastavané do hĺbky parcely a 3. NP – 5. NP sú umiestnené iba v kontakte s Obchodnou ulicou.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 Polyfunkčný objekt prieluky, SO 02 Prípojka VN, SO 03 Prípojka vodovodu, SO 04 Prípojka kanalizácie, SO 05 Prípojka plynu, SO 06 Prípojka telefónu, SO 07 Prípojka - optický kábel, SO 08 Prípojka UPC, SO 09 Príprava územia.

Plocha pozemku je 807 m², zastavaná plocha v úrovni 1. PP je 800 m², v úrovni 1. NP je 582 m², celková podlažná plocha celého objektu je 2 729 m², z toho nadzemnej časti je 1 629 m².

Vo vnútri areálu sa nenachádzajú verejné inžinierske siete a vedenia, pôvodné areálové rozvody sú nefunkčné. Jednotlivé časti infraštruktúry sú vedené mimo areál, predovšetkým vo verejnej komunikácii Obchodná ulica, odkiaľ bude riešené napojenie novonavrhovaného objektu.

Na parcele určenej na výstavbu sa nenachádza žiadna zeleň. Táto bude navrhnutá na ploche cca 225,5 m² nad konštrukciou podzemnej garáže s hrúbkou substrátu 2 m a ako zelená strecha nad obchodnými priestormi v dvorovej časti.

Objekt je zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 2. NP (vo vnútrobloku) je +7,20 m. Atika nad 5. NP do Obchodnej ulice je +17,60 m.

Statická doprava: výpočet statickej dopravy je podľa STN 73 6101/Z2. Vo výpočte boli použité koeficienty $k_{mp}=0,3$ a $k_d=0,8$. Výpočet je pre funkcie: služby – obchod (6 zamestnancov, 630 m²), kaviareň (3 zamestnanci, cca 28 stoličiek), administratíva 36 zamestnancov, čistá kancelárska plocha 229 m² a bývanie 2 x 3-izbový byt (veľkosť bytov je uvedená do 90 m²).

Podľa výpočtu statickej dopravy je potrebných spolu 18 PM, z toho dlhodobých 9 PM krátkodobých 9 PM. Nároky statickej dopravy sú riešené v podzemnej garáži, ktorá je navrhnutá pre 12 vozidiel (1 stojisko je navrhnuté pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie).

Dopravné napojenie je z Vysokej ulice križovaním Obchodnej ulice a chodníka rampou do podzemnej garáže v pešej zóne. Navrhnutá rampa garáže je jednopruhovú obojsmernú v šírke 3,5 m s pozdĺžnym sklonom 14 %. Stretu vozidiel na vjazde/výjazde vozidiel bude zabránené riadením signalizáciou. Vjazd do podzemnej garáže je umiestnený cca 2,0 m od začiatku zastávky MHD. Výjazd z garáže na Obchodnú ulicu je s prikázaným smerom jazdy doprava. Prevádzkovými predpismi bude časovo riadený vjazd a výjazd vozidiel do objektu tak, aby nerušil režim pešej zóny. Počas výstavby bude zastávkový prístrešok premiestnený smerom k zastávke „Poštová“.

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 hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie a z vlastných výpočtov.

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 8497 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.

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Záujmová parcela je 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 bude pri dotváraní bloku prioritne rešpektovaná jej historická podlažnosť a výška.

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód H**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. Funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<i>H</i>	<i>2,1</i>	<i>501</i>	<i>Zmiešané územia bývania a obč. vybavenosti</i>	<i>zástavba mestského typu</i>	<i>0,42</i>	<i>0,25</i>

Poznámka:

- **index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

Investičný zámer (vyhodnotenie je spracované z údajov, ktoré sú súčasťou projektovej dokumentácie):

posúdenie plnenia regulácie k celej funkčnej ploche – jestvujúci stav:

- výmera plochy celého bloku: 44 645 m²
- index podlažných plôch: 1,78
- index zastavaných plôch: 0,56
- koeficient zelene: 0,17

posúdenie plnenia regulácie k celej funkčnej ploche – navrhovaný stav:

- výmera plochy celého bloku: 44 645 m²
- index podlažných plôch: 1,81
- index zastavaných plôch: 0,56
- koeficient zelene: 0,18

2.2. Regulácia využitia jednotlivých plôch 2.2.1. Intenzita využitia funkčných plôch 2. Definovanie vybraných pojmov súvisiacich s reguláciou: *Hranica funkčnej plochy je vymedzená podľa legendy v regulačnom výkrese. Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu.*

posúdenie plnenia regulácie k riešenej parcele – k časti funkčnej plochy – jestvujúci stav:

- výmera celého pozemku: 807 m²
- celkové nadzemné podlažné plochy: 1 310 m²
- **index podlažných plôch: 1,62**
- zastavaná plocha objektom: 655 m²
- **index zastavaných plôch: 0,81**
- plocha zelene: 0 m²
- **koeficient zelene: 0**

posúdenie plnenia regulácie k riešenej parcele - k časti funkčnej plochy – navrhovaný stav:

- výmera celého pozemku: 807 m²
- celkové nadzemné podlažné plochy: 1 629 m²
- **index podlažných plôch: 2,019**
- zastavaná plocha objektom: 582 m²
- **index zastavaných plôch: 0,72**
- plocha zelene: reálna 225,5 m² (prepočítaná príslušným koeficientom 0,90: 202,95 m²)
- **koeficient zelene: 0,25**

Navrhovaná novostavba polyfunkčného objektu spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Z vyhodnotenia podielu funkcií v rámci riešeného pozemku je zrejmé, že podiel nadzemných podlažných plôch s bytovou funkciou bude po výstavbe objektu tvoriť cca 16 %.

Oproti pôvodnému stavu, navrhovaný investičný zámer znižuje zastavanosť parcely (index zastavaných plôch sa znižuje z 0,81 na 0,72), nad konštrukciou garáže je navrhnutá zeleň s hrúbkou substrátu 2 m (koeficient zelene vzrastá z hodnoty 0,00 na 0,25) a index podlažných plôch dosahuje hodnotu 2,019 (vzrastá z hodnoty 1,62).

Do Obchodnej ulice je riešená podlažnosť objektu 5 NP s výškou atiky +17,60 m. Objekt svojou výškou, hmotovo - priestorovým riešením a architektonickým výrazom vhodne dotvára založenú uličnú blokovú štruktúru zástavby Obchodnej ulice.

Regulatívy intenzity využitia územia – IPP a KZ (vzťahované k veľkosti riešenej parcely umiestnenej vo funkcii s kódom 501) sú v súlade s hodnotami stanovenými v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy a platnými pre rozvojový kód H. Dosahovaný index zastavaných plôch je, s ohľadom na rôznorodosť zástavby Obchodnej ulice a jeho zníženie oproti súčasnému stavu, akceptovateľný.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

so stavbou:	Polyfunkčný objekt, Prieluka, Obchodná ulica 70, parc. č. 8497, Bratislava
na parcelách číslo:	8497
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Obchodná ulica

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 s takou vrstvou pôdneho substrátu, ktorá umožní výsadbu plnohodnotnej zelene; pre rastliny vytvoriť podmienky, ktoré im umožnia rásť a želaťný rozvoj aj v budúcnosti.
- Minimalizovať optické pôsobenie garážovej brány v rámci uličného pohľadu – je potrebné zvoliť také architektonické stvárnenie brány, ktoré by navodzovalo dojem, že sa jedná o súčasť obslužného a obchodného parteru a nie o vstup do garáže.

z hľadiska dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu žiadame riešiť v garáži v počte max. 12 dlhodobých parkovacích miest (PM) s využitím pre dlhodobé parkovanie prioritne pre potreby bývania.
- Navrhnutú prístupovú komunikáciu do PG žiadame stavebne upraviť tak, aby vozidlo vchádzajúce a vychádzajúce do PG netvorilo prekážku v cestnej premávke v pešej zóne s MHD, aby v blízkosti zastávky MHD neblokovali vozidlá pohyb chodcov na chodníku, v horšom prípade električkovú trať na Obchodnej ulici.
- Stavebné úpravy chodníkov príp. komunikácií Obchodná ulica, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasit' s príslušných správcom komunikácie.
- Označník žiadame ponechať v pôvodnej polohe a nenavrňovať presúvanie označníka na stĺpik. V danom mieste je zastavovanie električiek prispôsobené potrebám vodiča, aby videl na dvere vozidla, nakoľko pri zastavení vozidla v oblúku vodič na dvere nevidí.
- Počas výstavby žiadame zachovať plynulosť MHD. Projekt organizácie dopravy (POD), žiadame predložiť v operatívnej komisii pre určovanie dopravných značiek a dopravných zariadení Magistrátu hl. mesta SR Bratislavy.
- S dočasným presunom zastávkového prístrešku počas výstavby smerom k zastávke „Poštová“ súhlasíme. Trvalý presun zastávkového prístrešku MHD pokladáme za nevhodný.
- Príslušný cestný správny orgán nevydá povolenie vjazdu cez pešiu zónu z Obchodnej ulice z dôvodu, že navrhovaný vjazd do podzemnej garáže je dopravne prístupný z Vysokej ulice.

z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Plochú strechu na objekte riešiť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie ako vegetačnú strechu – nepochôdznu, extenzívnu (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm)
- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

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.
- V správe sa nesprávne uvádza potreba dlhodobých stojísk pre funkciu bývanie v počte 8 parkovacích miest, podľa STN sú pre bývanie všetky stojiská dlhodobé.

- V časti B – Súhrnné riešenie stavby je v tabuľke celkového vyhodnotenia investičného zámeru uvedené, že percentuálny podiel bývania a občianskej vybavenosti je 21,3%:78,7%. Podľa našich výpočtov je max. podiel bytovej funkcie v rámci riešeného objektu 16 %.

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: 1 x potvrdené - E.1.1-C. Koordinačná situácia, M 1:300; E.1.1-2. Pôdorys 1. NP, M 1:150; E.1.1-7. Rez A-A, M 1:150; E.1.1-9 Pohľad SZ, M 1:150.
Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - E.1.1-C. Koordinačná situácia, M 1:300; E.1.1-2. Pôdorys 1. NP, M 1:150; E.1.1-7. Rez A-A, M 1:150; E.1.1-9 Pohľad SZ, M 1:150.
Magistrát ODI, archív