

**MADING s.r.o.
Drieňová 1H/16940
821 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
10.11.2016	MAGS OUIK 58045/16-395698	Ing. Mosná /59356508	05.06.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	K Property s.r.o., Kováčska 6, 831 04 Bratislava 3
investičný zámer:	„Bytový dom Budyšínska 3“, kat. úz. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	11.11.2016 a doplnená dňa 21.12.2016 a 15.05.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	šujan_stassel s.r.o., Karloveské rameno 6, 841 04 Bratislava 4, Ing. arch. Juraj Šujan, reg. č. 0232 AA a Mgr. art. Karol Stassel
dátum spracovania dokumentácie:	október 2016

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu bytového domu, ktorý bude mať 2 podzemné podlažia, 5.NP a bude zastrešený plochou strechou. Objekt je navrhnutý na mieste bývalej materskej školy, ktorá je nepodpivničená, jednopodlažná a umiestnená na nároží ulíc Budyšínska a Osadná. Bytový dom je navrhnutý v zastavanom území, v priestore medzi štípmi dvoch existujúcich viacpodlažných objektov a v tesnej blízkosti verejnej komunikácie. Objekt bytového domu svojim architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby dotvára nárožie bloku do kompaktného celku, za dodržania stavebnej čiary, korunnej rímsy a svetlotechnických limitov voči okolitej zástavbe. Objekt má tvar písmena „L“, stavba je o max. rozmeroch 38,8 m x 22,1 m a o zastavanej ploche 599 m². V objekte je navrhnutých 23 bytových jednotiek a 5 nebytových priestorov - ateliérov, z toho: 2x 2-izbový ateliér a 3x 1-izbový ateliér. Veľkostná skladba bytov pozostáva z 1-izbových až 4-izbových bytových jednotiek. 4-izbové byty sú umiestnené na 5.NP - čiastočne ustúpenom podlaží vo väzbe na exteriérové pobytové terasy a aj na 3.NP a 4.NP. Byty na 1.NP majú vo vnútrobloku navrhnuté predzáhradky, ktoré sú riešené nad podzemnou garážou. Na 1.NP sú navrhnuté vstupy, vstupné komunikačné priestory, chodby, schodiská a výťahy, technické priestory, chodby, 3x 1-izbový ateliér – nebytový priestor, 2x 1-izbový byt s terasou a predzáhradkou, 2x 2-izbový byt s terasou a predzáhradkou a vjazdová a výjazdová rampa. Na 2.NP sú navrhnuté komunikačné priestory -

chodby, schodiská a výťahy, 2x 2-izbový ateliér, 1x 1-izbový byt a 4x 2-izbový byt. Na 3.NP a 4.NP sú navrhnuté komunikačné priestory - chodby, schodiská a výťahy, 1x 1-izbový byt, 1x 2-izbový byt, 3x 3-izbový byt a 1x 4-izbový byt. Na 5.NP je navrhnutý komunikačný priestor - chodba, schodisko a výťah, 2x 4-izbový byt, 3 terasy a strešná zeleň. Konštrukčná výška 1.NP až 4. NP je 3,0 m, 5.NP – čiastočne ustúpené podlažie má výšku 3,1 m, výška nadzemnej časti objektu po korunnú rímsu je 12,45 m, po atiku čiastočne ustúpeného podlažia je to 15,6 m. Na 5.NP sa navrhujú zelené strechy – ako intenzívne, no nepochôdzne, plošne vysadené vždy zelenými druhmi rastlín pre zabezpečenie celoročného efektu. V dvojpodlažnej podzemnej garáži popri parkovacích miestach sú navrhnuté sklady, pivnice, odovzdávacia stanica tepla, WC, a technická miestnosť. Priestor podzemnej halovej garáže slúži zároveň na zriadenie ochrannej stavby pri vzniku mimoriadnej udalosti formou jednoduchého úkrytu.

Bytový dom bude zásobovaný pitnou vodou existujúcou vodovodnou prípojkou, ktorá bude po celej dĺžke zrekonštruovaná. Splaškové a dažďové vody budú odvádzané dvomi existujúcimi kanalizačnými prípojkami do verejnej kanalizácie na Budyšínskej ul. Pre vykurovanie objektu je navrhnutá odovzdávacia stanica tepla (OST), ktorá bude umiestnená v 2.PP. Zásobovanie elektrickou energiou bude zabezpečené novovybudovanou prípojkou NN z distribučných rozvodov NN na Osadnej ul. Dopravné napojenie podzemnej garáže je riešené jednopruhovou rampou spoločnou pre oba smery na komunikáciu Osadná, ktorá je miestnou obslužnou komunikáciou funkčnej triedy C3 kategórie MO 6/30 s obojstrannými chodníkmi. Statická doprava je zabezpečená 42 parkovacími miestami v podzemnej garáži na pozemku investora. Vjazd a výjazd z garáže je uzatvárateľný automatickou garážovou bránou. Celková plocha pozemku je 948 m², celková zastavaná plocha objektu je 599 m², spevnené plochy majú 86 m², plochy zelene tvoria 263 m² a celková nadzemná podlažná plocha má 2 705,71 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 sú záujmové parcely č. 11309/1, 11309/2, 11309/3, 21973, 21988, stanovuje funkčné využitie územia: **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

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. Meradlom 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.

Predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, pričom dotvára svojou štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitný priestor jestvujúceho obytného prostredia. Uvažovaný 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:	Bytový dom Budyšínska 3
na parcele číslo:	11309/1, 11309/2, 11309/3, 21973, 21988
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	lokality ulíc Budyšínska a Osadná

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:

- pri komunikácii Budyšínska a Osadná sa nachádzajú existujúce vzrastlé stromy, ktoré je nevyhnutné počas výstavby primerane chrániť (pred mechanickým poškodením je potrebné chrániť stromy odebrením kmeňa do výšky cca 2 m), ošetrovať a udržiavať.

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 Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

ODPORÚČANIE:

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami
- 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
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUI, ODI