



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
20.04.2017                      MAGS OUIK 42615/17-151082                      Ing. arch. Simonidesová/ kl.514                      14.06.2017

Vec:

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

investor:	<b>EUROfinal, s.r.o., Plynárenská 2, 821 09 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný objekt, Bazová ulica, parc. č. 21283/49,50,51,76,83, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>20.04.2017, doplnené 17.05.2017</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Tomáš Gaňo autorizovaný architekt 2145AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2017</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** výstavbu nadzemnej časti polyfunkčného objektu, ktorý je sčasti navrhnutý na mieste jestvujúceho objektu, ktorého nadzemná časť bude asanovaná (2. NP + sedlová, valbová strecha). Podzemná časť (1. PP) bude ponechaná a bude slúžiť pre navrhovaný objekt s podlažnosťou 1. PP + 5. NP. Funkčná náplň objektu: 1. PP – skladové priestory, technické zázemie, 1. NP – 2 garáže (4 parkovacie miesta), kancelárie, 2. NP – 5. NP – 20 apartmánov pre prechodné bývanie. V objekte je navrhnuté komunikačné jadro (centrálne schodisko s výťahom), ktorého hmota čiastočne presahuje obrys pôvodnej budovy (zasahuje do pozemku parc. č 21283/76). Objekt je zastrešený plochou strechou s výškou atiky +15,815 m.

Celková plocha riešeného pozemku je 2 883 m<sup>2</sup> (= plocha pozemkov, ktoré sú zahrnuté v Zmluve o uzavretí budúcej zmluvy medzi ŽSR a budúcim investorom objektu, vrátane pozemku susedného objektu parc. č. 21283/84 - spoluvlastníka areálu), zastavaná plocha objektom je 359 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha objektu je 1 776 m<sup>2</sup>, plocha zelene v rámci riešeného pozemku je 576,6 m<sup>2</sup>, (KZ: 0,472).

Statická doprava:

Areál so stavbou bude dopravne pripojený na miestnu komunikáciu Bazová existujúcim vjazdom/výjazdom v podobe podjazdu pod existujúcou budovou.

Nároky statickej dopravy pre rozsah navrhovaných funkcií a pri použití regulačného koeficientu mestskej polohy  $k_{mp}=1,0$  a koeficientu vplyvu del'by prepravnej práce  $k_d=1,0$  sú vypočítané v počte 32 odstavných a parkovacích stojísk. Riešené budú v súkromnom areáli investora prevažne na vonkajších spevnených plochách. V areáli je celkovo 57 stojísk, areál je v podielovom vlastníctve ( $\frac{1}{2}$ ) investora spolu s vlastníkom susedného objektu, pričom pre obe budovy je potrebných 54 stojísk.

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:

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

**Posúdenie zmeny dokončenej stavby vo vzťahu k územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. **21283/49,50,51,76,83** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **územia občianskej vybavenosti**, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201.

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 požiarnu a civilnú obranu.

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

**Z hľadiska regulácie urbanistickej kompozícia a obrazu mesta:**

Kapitola C 1.2.2. **Urbanistická kompozícia a obraz mesta**, časť 2. Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

Predmetné parcely sú súčasťou ostatného územia kompaktného mesta, patria do **Zóny C**, ktorá je presne vymedzená a je v nej potrebné:

- zohľadniť a rešpektovať charakteristickú blokovú štruktúru vytvorenú založenou uličnou sieťou a jej výškové zónovanie;
- homogenitu urbanistických blokov mestského charakteru s predpokladom pre umiestňovanie centrotvorných funkcií a vytváranie mestského prostredia s verejne prístupnými plochami námestí, zelene a vnútroblokov;

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód I**. 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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,60	0,10
				zástavba mestského typu (komplexy)	0,48	0,10
					0,40	0,15
				<b>zástavba mestského typu</b>	<b>0,34</b>	<b>0,20</b>

**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 navzájomných 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. Podiel započítateľných plôch zelene v území (m<sup>2</sup>) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m<sup>2</sup>).

**posúdenie plnenia regulácie k časti funkčnej plochy** – v záujme objektívneho posúdenia je regulácia vzťahovaná k ploche riešeného územia (= k ploche areálu v podielovom vlastníctve budúceho investora stavby a vlastníka susedného objektu na pozemku parc. č. 21283/84) - navrhovaný stav:

- výmera riešeného územia: 2 883 m<sup>2</sup>
- celkové nadzemné podlažné plochy: 3 163 m<sup>2</sup>
- index podlažných plôch: 1,1
- zastavaná plocha (riešený objekt + susedný objekt na pozemku parc. č. 21283/84): 632,6 m<sup>2</sup>
- index zastavaných plôch: 0,22
- plocha zelene: 576,6 m<sup>2</sup>
- koeficient zelene: 0,2

**posúdenie plnenia regulácie k celej funkčnej ploche s kódom regulácie I 201 (k. ú. Staré Mesto + k. ú. Nivy)** – navrhovaný stav:

- výmera celej funkčnej plochy: 15 813,06 m<sup>2</sup>
- celkové nadzemné podlažné plochy: 11 229,94 m<sup>2</sup>
- index podlažných plôch: 0,71
- zastavaná plocha objektmi: 5 026,02 m<sup>2</sup>
- index zastavaných plôch: 0,32

Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, zariadenia administratívy, správy a riadenia a ubytovacie zariadenia cestovného ruchu patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy s kódom funkcie 201. Podiel funkcie bývania je v rámci funkčnej plochy splnený – bývanie predstavuje 26,7 % z celkových nadzemných podlažných plôch.

Predložený investičný zámer, z hľadiska intenzity využitia územia, dodržiava stanovené ukazovatele pre funkčné využitie územia: územia občianskej vybavenosti, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód I. Objekt sa svojou navrhovanou podlažnosťou 5. NP a výškou atiky +15,815 m prispôsobuje susednému objektu, na ktorý bolo, špeciálnym stavebným úradom, vydané stavebné povolenie č. 05409/2017/SŽDD/03378 zo dňa 16.01.2017 (právoplatné 23.02.2017).

**Predložená zmena dokončenej stavby 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 zmenou dokončenej stavby :	<b>Polyfunkčný objekt, Bazová ulica, parc. č. 21283/49,50,51,76,83, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>21283/49,50,51,76,83</b>
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Bazová 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:**

- Objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženej projektovej dokumentácie. Z hľadiska navrhovanej funkčnej náplne objektu ho považujeme za nebytovú budovu.
- V prípade riešenia apartmánov (navrhované krátkodobé ubytovanie) je potrebné postupovať v zmysle Vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 277 z 26.6.2008, ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaradovaní do kategórií a tried ako aj klasifikačné znaky apartmánových domov.

- Aj v ďalšom stupni projektovej prípravy je potrebné riešiť navrhovanú zeleň na rastlom teréne minimálne v rozsahu predloženého návrhu. Na pozemku nebude riešených viac parkovacích miest na úkor zelene.

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Parkovacie plochy pre potreby navrhovaného polyfunkčného objektu v počte 34 odstavných a parkovacích stojísk budú v areáli investora riešené ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok pre projektovanie odstavných a parkovacích plôch cestných vozidiel (STN 73 6056/O1). Ich lokalizácia pre objekt bude na pozemku vyznačená.

#### **z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia**

- V zmysle platnej normy STN 736110 Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiahlymi stojiskami.

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- Parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami.
- Ploché strechy na objektoch riešiť v ďalšom stupni dokumentácie ako vegetačné strechy: nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm).
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov.
- 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:**

- V časti statika objektu sa uvádza, že objekt bude čiastočne postavený na jestvujúcom suteréne pôvodnej budovy a čiastočne na nových základoch. Táto skutočnosť je zohľadnená aj v grafickej časti projektovej dokumentácie. Z uvedeného dôvodu je zámer v predmetnom záväznom stanovisku považovaný za zmenu dokončenej stavby.
- V časti Protipožiarna bezpečnosť stavby je nesprávne uvedená podlažnosť objektu: 1. PP + 6. NP a v Projektovom energetickom hodnotení budovy je stavba uvádzaná ako bytový dom; tieto nezrovnalosti je potrebné odstrániť.
- Vo vyhodnotení regulatívov intenzity využitia pozemku sú malé nepresnosti v číselných údajoch, ktoré však nemajú vplyv na celkové vyhodnotenie zámeru z hľadiska intenzifikácie predmetnej parcely.

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 – 1 x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

1 x potvrdené – Situácia, M 1:500; 11. Rez, M 1:100; 12. Pohľady, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha –  
1x potvrdené - Situácia, M 1:500; 11. Rez, M 1:100; 12. Pohľady, M 1:100

Magistrát ODI, archív;