

**AVANT ARCH s.r.o.**
Magurská 3
831 01 Bratislava 37

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
07.07.2016	MAGS OUIK 49801/16-319665	Ing. arch. Mgr. art. Černík	20.09.2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	NOBELOVA INVEST, s.r.o., Mokrohájska cesta 10, 841 04 Bratislava
investičný zámer:	„Bytový dom – Podniková ulica, Bratislava“, kat úz. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	08.07.2016 a doplnená dňa 07.02.2017, 14.03.2017 a 07.04.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	AVANT ARCH s.r.o., Priemyselná 1/A, 821 08 Bratislava, Ing. arch. Otto Novitzky, reg. č. 0486 AA
dátum spracovania dokumentácie:	01/ 2017

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu 8-podlažného bytového domu na Podnikovej ul., ktorý má pôdorysné rozmery cca 46,21 m x 18,51 m, má jedno podzemné podlažie a zastrešený bude plochou strechou. Objekt má jedno podzemné podlažie, o rozmeroch cca 46,21 x 34,31 m, ktoré presahuje nadzemnú stavbu a nad touto časťou podzemnej garáže sú riešené na teréne spevnené plochy, chodníky, komunikácie a parkoviská. Na 1.PP je navrhnutá rampa, hromadné garáže, odovzdávacia stanica tepla, sklady, chodby a priestory domového vybavenia – pivničné kobky a dve vertikálne komunikačné jadrá. Na 1.NP sa nachádzajú viaceré vstupy do objektu - hlavné vstupy do bytového domu sa nachádzajú na juhovýchodnej strane od Podnikovej ul. a ďalšie dva vedľajšie vstupy sú navrhnuté na severozápadnej strane s prístupom od parkoviska. Ďalej sú na prízemí navrhnuté komunikačné jadrá, chodbové priestory, domová vybavenosť – pivničné kobky, kočikárne, technické miestnosti a 2 nebytové priestory – miestnosti pre obyvateľov domu, ku ktorým prináležia aj terasy. V časti objektu sa nachádzajú aj prekryté parkovacie miesta. Objekt je od 2.NP až po 7.NP z južnej strany vykonzolovaný o cca 1,28 m, pričom celkový pôdorys objektu sa rozšíril na rozmer cca 46,81 m x 19,79 m. Na jednotlivých podlažiach sú navrhnuté komunikačné jadrá, chodbové priestory a byty, ktoré sú navrhnuté buď s balkónmi, alebo lógiami. Na každom podlaží je navrhnutých 12 bytových jednotiek, z toho sú: 2x 1-izbové, 8x 2-izbové a 2x 3-izbové byty. Na 8.NP, ktoré je

čiasťočne ustúpené je navrhnutých 6 bytov s terasami, z toho sú 4x 3-izbové byty a 2x 4-izbové bytové jednotky. Celkovo je v objekte navrhnutých 78 bytov. Objekt bude napojený na jestvujúce inž. siete, a to na verejný vodovod, kanalizáciu a elektrické vedenie. Nároky statickej dopravy stavby pokrýva spolu 99 parkovacích miest, z toho v podzemnej garáži je navrhnutých 54 miest, 34 miest je navrhnutých na teréne a z toho 16 parkovacích miest je krytých na prízemí v zadnej časti objektu. Dopravné napojenie bytového domu je uvažované priamo na Podnikovú ul. a následne na Nobelovu ul. Navrhovaný objekt je v pešej dostupnosti k jestvujúcim zastávkam MHD. Od železnice bude pozemok oddelený oplotením, ktoré bude bližšie vyšpecifikované po konzultácii s príslušným oddelením ŽSR. Na juhozápadnej strane je navrhovaný park s oddychovou zónou a aj s detským ihriskom. Celková plocha pozemku je 5 050 m², celková zastavaná plocha bytového domu je 1158,22 m², celková podlažná plocha nadzemných podlaží je 7257,84 m², spevnené plochy majú 1212,43 m² a plochy zelene tvoria 2679,35 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 záujmová parcela č. 13434/4, 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. 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 – Podniková ulica, Bratislava“
na parcele číslo:	13434/4
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Podniková ul.

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:

- konštatujeme, že predmetné územie spadá do ochranného pásma železničných tratí, s čím sú spojené negatívne vplyvy a obmedzenia (hluk, vibrácie, vplyv prevádzky trakcie) spôsobené železničnou prevádzkou;
- požadujeme, aby stavebník zrealizoval všetky opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov od železničnej prevádzky. Uvádzame, že je potrebné zabezpečiť, aby ním navrhovaná stavba odolávala vplyvom železničnej prevádzky tak, aby v chránených priestoroch stavby neboli prekročené povolené limity hladiny hluku zo železničnej dopravy.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- požadujeme v dokumentácii pre stavebné povolenie v rámci stavebného objektu *SO 301.9 Dopravné značenie* doplniť riešenie priechodu pre chodcov do bytového domu cez Podnikovú ul.

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. zatravnovacími 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 – OUIK, ODI