



P.S.ARCH s.r.o.  
SNP 614/58/A  
044 42 Rozhanovce

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
12.07.2017                      MAGS OUIK 48260/17-344973                      Ing. arch. Simonidesová /514                      23.10.2017

Vec:

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

investor:	<b>PROJEKT INVESTMENT s.r.o., Dukelských hrdinov 17, 965 01 Žiar nad Hronom</b>
investičný zámer:	<b>Apartmány Patrónka, ul. K Železnej studienke parc. č. 5165, 5166/1,2,4, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>12.07.2017, doplnená 10.10.2017</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Pavol Škombár autorizovaný architekt 1496AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07/2017</b>

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu objektu apartmánového domu pod označením: "Apartmány PATRÓNKA", ktorý je situovaný na pozemku investora medzi Lamačskou cestou a ulicou K Železnej studienke (pozemok záhrady bývalého dojčenského ústavu na Patrónke v Bratislave). Objekt je hmotovo a funkčne rozdelený na tri celky A, B a C, každý so samostatným vstupom, ktoré sú prepojené podzemnou garážou s kapacitou 46 odstavných stojísk. Každý celok má vlastné komunikačné jadro tvorené schodiskom a výt'ahom. Parter objektu je zjednotený a zdvihnutý nad terén o cca 0,50 m (vstup do objektu je pomocou troch vyrovnávacích schodov). Vo vstupoch A a C je navrhnutý Apartmánový dom, (ubytovacie zariadenie – apartmánový hotel, navrhnutý v zmysle vyhlášky č. 277/2008 Z.z) a vstup B je riešený ako bytový. Objekt má navrhnuté jedno podzemné podlažie a päť nadzemných podlaží (5. NP je riešené ako ustúpené). V objekte je celkovo navrhovaných 24 apartmánov určených pre prechodné bývanie a 16 bytov (13 bytov do 60 m<sup>2</sup>, 3 byty do 90 m<sup>2</sup>). Recepčia pre celky A a C je na 1. NP celku C. 1.PP je navrhnuté takmer na celej ploche riešeného pozemku, využité je na parkovanie vozidiel, sú tu navrhnuté aj technické a skladové priestory. Vjazd je jednosmernou rampou z ulice na začiatku objektu. Objekt je odsunutý od ulice a na vlastnom pozemku je vytvorený verejný chodník pre peších, ktorý t. č. absentuje. Územný plán počíta na ulici s cyklotrasou vedenou po opačnej strane komunikácie.

Objekt je zastrešený plochými strechami, výška atiky nad 4. NP je +12,35 m, nad 5. NP +15,95 m od úrovne ± 0,00 (= 175,50 m n.m.).

V dvorovej časti je navrhnutá súkromná zeleň a terasy prízemných apartmánov a bytov. Väčšinou je zeleň riešená na konštrukcii podzemnej garáže s hrúbkou substrátu min. 2 m (kombinácia vzrastlej zelene a trávnatých plôch dotvorená záhradným mobiliárom). Uvažované je aj so zatrávením plochých striech.

Objektová skladba: SO 00.1 – Výrub zelene (jedná sa o výrub jedného stromu, ktorý je v kolízii s navrhovaným vjazdom), SO 0.1 - Podzemná garáž, SO 0.2 - Polyfunkčný apartmánový dom, SO 0.3 - Prípojka vody, SO 0.4 - Areálový vodovod, SO 0.5 - Prípojka splaškovej kanalizácie, SO 0.6 - Prípojka dažďová kanalizácia a vsakovací systém, SO 0.7 - Prípojka NN, SO 0.8 Spevnené plochy – vjazd a výjazd z garáže, SO 0.9 - Prípojka plynu, SO 0.10 – Sadové úpravy.

Celková plocha pozemku je 1 947 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektami je 867,82 m<sup>2</sup>, celková nadzemná podlažná plocha je 4 010,80 m<sup>2</sup>, reálna výmera zelene na pozemku je 651,50 m<sup>2</sup> (započítateľná plocha zelene podľa tabuľky zápočtov v zmysle UPN: 459,05 m<sup>2</sup>).

Doprava: Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z2, pre 24 apartmánov a 16 bytov: z toho 13 bytov do 60 m<sup>2</sup>, 3 byty do 90 m<sup>2</sup>. Podľa výpočtu statickej dopravy je potrebných 46 odstavných stojísk (OS), z toho 2 stojiská pre ZŤP. Celkovo je navrhnutých 46 PM v garáži.

Objekt je dopravne napojený z ulice K Železnej studienke. Vjazd a výjazd do garáže je cez celok „C“ v pravej časti objektu jednopruhovou rampou s obojsmernou prevádzkou riadenou svetelnou signalizáciou.

Pred objektom je na pozemku investora navrhovaný verejný chodník šírky 2,5 m, ktorý je plynulo napojený na existujúci chodník, ktorý vedie k zastávke MHD „Patrónka“.

Cyklistická doprava: Lamačská radiála –R12 je navrhovaná v komunikácii.

**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 investičného zámeru 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.**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **5165, 5166/1,2,4** 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.

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. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

• **v ostatnom území centra mesta**

prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Predložený investičný zámer je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 201. Bývanie je v území s kódom funkcie 201 (občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201) prípustné v rozmedzí do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch. Pomer funkcie OV a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešeného pozemku pomer: 70,1 : 29,9 %. Vyhodnotenie podielu funkcií považujeme za objektívne pri dodržaní stanoveného podielu v rámci riešeného záujmového územia, nakoľko sa jedná o veľmi špecifický blok, z hľadiska funkčného využitia aj z hľadiska intenzifikácie záujmových parciel. V rámci funkčnej plochy sa, okrem riešeného pozemku, nachádzajú iba dva pozemky. Na jednom je obytný dom TITUS s takmer 100 % podielom bytovej funkcie a s vysokým podielom zastavaných a podlažných plôch na pozemku a na druhom je schátraný, už nefungujúci objekt bývalého dojčenského ústavu na Patrónke, ktorý bude časom nahradený objektom zohľadňujúcim postupnú transformáciu predmetného územia.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia. Riešený objekt rešpektuje založenú uličnú čiaru a stane sa súčasťou lokality, s pôvodne rodinnou zástavbou, v posledných rokoch dopĺňanou viacpodlažnými bytovými domami.

Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 2,06, IZP: 0,46, KZ: 0,24. S ohľadom na priemerné vypočítané hodnoty týchto regulatívov vo vzťahu k celej funkčnej ploche IPP: 1,25, IZP: 0,38, KZ: 0,61, so zohľadnením špecifik danej funkčnej plochy, je možné, považovať ich za prípustné. Pre porovnanie uvádzame hodnoty dosahovaných ukazovateľov intenzity využitia záujmového pozemku obytného domu TITUS: IPP: 2,43, IZP: 0,69, KZ: 0,16, ktorý intenzifikuje záujmový pozemok v oveľa vyššej miere pri nízkom podiele zelených plôch na pozemku.

Navrhovaný architektonický výraz objektu vhodne dotvára charakter zástavby jestvujúcej urbanistickej štruktúry a svojou podlažnosťou (4+1) a max. výškou atiky +15,95 m nedosahuje výškové a objemové parametre obytného domu TITUS.

**Predložený investičný 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:	<b>Apartmenty Patrónka, ul. K Železnej studienke parc. č. 5165, 5166/1,2,4, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>5165, 5166/1,2,4</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>ulica K Železnej studienke, Bratislava</b>

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:**

- Objekty budú skolaudované v zmysle predloženého funkčného využitia.
- 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.
- Pred objektom bude vytvorený verejný chodník na pozemku investora a zachované bude jestvujúce stromoradie v zmysle výkresov č. 1.1 Situácia stavby a 1.2 Koordinačná situácia.
- Vjazd do podzemnej garáže a ku parkovacím miestam riešiť na úrovni chodníka s nájazdovým obrubníkom, chodník neprerušovať a na situáciu vjazdu upozorniť zmenou dlažby v chodníku na ploche vjazdu.
- Nad objektom podzemnej garáže uvažovať aj v ďalšom stupni projektovej prípravy s hrúbkou pôdneho substrátu, deklarovanou v predloženej dokumentácii pre územné rozhodnutie, ktorá umožní výsadbu plnohodnotnej zelene a pre rastliny vytvoriť podmienky, ktoré im umožnia rast a želateľný rozvoj aj v budúcnosti.
- V zadnej časti objektu nevytvárať nad úrovňou garáží také oporné múry (opora pre zemný násyp), ktoré by svojou navrhnutou výškou mohli spôsobiť nežiaducu zmenu pôvodnej terénnej konfigurácie susedných pozemkov.

**z hľadiska dopravného vybavenia:**

- Vjazd a výjazd do garáže žiadame riešiť jednopruhovou rampou s obojsmernou prevádzkou riadenou svetelnou signalizáciou (pôvodne navrhovaný samostatný výjazd z garáže žiadame nerealizovať). Na ploche pri vjazde požadujeme vytvoriť priestor na vyčkávanie vozidla čakajúceho na vjazd.
- Žiadame, aby vjazd do garáže bol výškovo zosúladený s navrhovaným chodníkom a umožňoval plynulý pohyb chodcov.
- Navrhovaný verejný chodník (š. 2,5 m), žiadame plynulo napojiť na chodník, ktorý vedie k zastávke MHD “Patrónka“, pozdĺž oplotenia pozemku parc. č. 5165.
- Odstavné stojiská (OS) novostavby žiadame riešiť na vlastnom pozemku, v navrhovanom rozsahu v súlade s normovou potrebou 46 stojísk.
- Parkovacie miesta v podzemnej garáži žiadame v súlade s platnými STN pre osobné vozidlá O2.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektov bude potrebné prehodnotiť statickú dopravu.
- Žiadame riešenie cyklistickej dopravy v súlade so štúdiou “Cyklotrasa Patrónka, spracovateľ PROKOS s.r.o., september 2016“, ktorá navrhuje v súlade s ÚPN, v koridore ulice K Železnej studienke obojsmerné vedenie cyklistov v dopravnom priestore cyklokoridorom.

**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.

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

- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- Ploché strechy na objekte riešiť v ďalšom stupni projektovej dokumentácie ako vegetačnú strechu – nepochôdznu, extenzívnu (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm)
- Ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

**Upozornenie:**

- 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.
- Na str. 5 “Architektonické riešenie“ je pôvodný neopravený text “Vjazd do suterénu je jednopruhovou rampou v severovýchodnom rohu a výjazd jednosmernou zatočenou rampou v juhovýchodnom rohu.“. Samostatná rampa - výjazd bol upravenou projektovou dokumentáciou zrušený; túto nezrovnalosť je potrebné odstrániť.
- Podľa uznesenia č. 1743/2014 zo dňa 25.09.2014, ktorým bol schválený materiál “Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy“ územím prechádza cyklistická trasa - radiála R12 Lamačská (Hurbanovo nám. – Hodžovo nám. ... – Prokopa Veľkého – Brnianska – K Železnej studienke - ..- smer Stupava).
- Výkres Pohľad západný je nesprávne očíslovaný ako 1.7; správne má byť 1.11.

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 (+ výkresy z paré č.2 tvoriace prílohu tohto stanoviska).

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Príloha: 1x dokumentácia (okrem výkresov tvoriacich prílohu tohto stanoviska).

1 x potvrdené – 1.2 Koordinačná situácia, M 1:330; 1.6 Pôdorys 1.NP, M 1:200; 1.9 Rezy A-A, B-B, M 1:250; 1.11 Pohľad západný, M 1:200;

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha–1x potvrdené - 1.2 Koordinačná situácia, M 1:330; 1.6 Pôdorys 1.NP, M 1:200; 1.9 Rezy A-A, B-B, M 1:250; 1.11 Pohľad západný, M 1:200;

Magistrát ODI, archív