



MOROCZ_TACOVSKY s.r.o.,
architektonická kancelária
Balkánska 179/A
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
18.12.2017 MAGS OUIČ 59242/17-478810 Ing. arch. Mgr. art. Černík 26.02.2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Universal Development s.r.o., Bajkalská 9, 831 04 Bratislava
investičný zámer:	„Polyfunkčný dom Stromová“ lokalita ulíc Stromová a Vresová, kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	21.12.2017 a doplnená dňa 21.02.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	MOROCZ_TACOVSKY s.r.o., Balkánska 179/A, 851 10 Bratislava, Ing. arch. Michal Tačovský, reg. č. 1922 AA
dátum spracovania dokumentácie:	december 2017, revízia 1-02/2018

Predložená dokumentácia rieši:

novostavbu samostatne stojaceho polyfunkčného objektu, ktorý je umiestnený v mierne svahovitom území, pri Stromovej a Vresovej ul., v lokalite Kramáre. Navrhovaný objekt bude mať 2 podzemné podlažia, 6.NP a 1-ustupujúce podlažie a bude zastrešený plochou strechou. Výška atiky bude dosahovať +21,10 m. V objekte je navrhnutých celkovo 66 bytových jednotiek a 11 ateliérov – nebytových priestorov, ktoré sú navrhnuté vzhľadom k nevyhovujúcim svetloteknickým podmienkam (nedostatočnému dennému presvetleniu obytných miestností) predmetných priestorov. Na 1.PP a 2.PP sú riešené podzemné garáže s 99 parkovacími miestami, s vjazdom z ulice Vresová a výjazdom na Stromovú ul. Ďalej sú tu umiestnené prístupové rampy, chodby, komunikačné jadro (2 výtahy a 2 schodiská), sklad a technická miestnosť. Na 1.NP je umiestnený vstup do bytovej časti objektu, zádverie, bytová vybavenosť, kobky, 4 bytové jednotky s vonkajšími terasami, z toho sú: 2x 2-izbový byt a 2x 3-izbový byt, komunikačné jadro (schodisko a 2 výtahy), sklad, chodba a 4 nebytové priestory pre obchodné prevádzky - predajne. Na 2.NP a 3.NP sú navrhnuté identické dispozície bytových jednotiek a ateliérov (nebytových priestorov) tzn., že na každom podlaží je navrhnutých 13 bytových jednotiek s balkónmi, z toho sú: 5x 1-izbová bytová jednotka, 7x 2-izbová bytová jednotka, 1x 3-izbová bytová jednotka a 2 ateliéry (nebytové priestory) s balkónmi, sklady,

chodby a jedno komunikačné jadro (schodisko a 2 výtahy). Na 4.NP až 6.NP sú navrhnuté identické dispozície podlaží tzn., že sú na jednotlivých podlažiach navrhnuté chodby, komunikačné jadro, kobky, 10 bytových jednotiek s balkónmi, z toho sú: 8x 2-izbová bytová jednotka, 2x 3-izbová bytová jednotka a 2 ateliéry (nebytové priestory) s balkónmi. Na 7.NP – ustupujúcom podlaží je navrhnutá chodba, komunikačné jadro, kobky, 6 bytových jednotiek s terasami, z toho sú: 1x 1-izbová bytová jednotka, 1x 2-izbová bytová jednotka, 4x 3-izbová bytová jednotka a 1 ateliér (nebytový priestor) s dvoma terasami. Objekt bude napojený na inžinierske siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dažďové vody zo strechy sa zvedú potrubím do vsakovacieho systému, ktorý bude osadený na pozemku investora. Pred navrhovanou budovou bude vytvorená sieť peších komunikácií, ktorá bude dotvorená zeleňou. Dopravne je objekt napojený jednosmerným vjazdom z Vresovej ul. a výjazdom na účelovú komunikáciu k Detskej fakultnej nemocnici DFNsP s napojením na Stromovú ul. Celková plocha pozemkov je 3123 m², celková zastavaná plocha objektom je 880,57 m², celková podlažná plocha má 6182 m², spevnené plochy majú 1094,43 m² a plochy zelene tvoria 1148 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. 5440/29, 5440/50, 5440/51, 5440/68 a 5440/72, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch:

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

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. Polyfunkčný objekt je umiestnený do priestoru Stromovej ul., v blízkosti existujúcich polyfunkčných budov mestského charakteru. Vo funkčnej ploche je dosahovaný podiel bývania 6,34 %, pričom podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby vo funkčnej ploche. Ďalšie dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: IZP = 0,28 IPP = 1,98 a KZ = 0,36. 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:	„Polyfunkčný dom Stromová“
na parcele číslo:	5440/29, 5440/50, 5440/51, 5440/68 a 5440/72
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	lokalita ulíc Stromová a Vresová

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 na prístupovej komunikácii k DFNSP platia viaceré dopravné obmedzenia, komunikácia je intenzívne využívaná najmä ako príjazd k centrálnemu príjmu (pohotovosť s neustálym pohybom vozidiel záchranných služieb). Vzhľadom na uvedené odporúčame, aby stavebník zrealizoval na predmetnom objekte, všetky opatrenia na elimináciu nepriaznivých účinkov (hluk, vibrácie, prašnosť a pod.) od vyťaženej komunikácie;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- s ohľadom na hodnotenie dopravno-kapacitného posúdenia predmetného zámeru „Polyfunkčný dom Stromová“, upozorňujeme, že každé ďalšie prítiaženie komunikácii (najmä ul. Stromová) vplyvom nových zámerov vedie k zhoršovaniu dopravnej situácie v posudzovanom území;

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 budúceho majetku - 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. zatravnovaciami 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

1x pôvodná dokumentácia

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

