



D.L.M. PLUS, s r. o.
Brančská 11
851 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
06.09.2018 MAGS OUIK 53598/18-413771 Ing. arch. Simonidesová /514 27.11.2018

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	BL DEVELOPMENT s.r.o., Šoltésovej 14, 811 08 Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčná budova a garážový dom, Strážnická – verzia 2, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxx Bratislava
žiadosť zo dňa:	06.09.2018, doplnená 02.10.2018, 26.10.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Németh autorizovaný architekt 1460AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2018

Na pozemkoch predkladanej stavby sú v súčasnosti navrhnuté a umiestnené 2 samostatné objekty:

1. na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxx bola navrhnutá stavba „Polyfunkčná budova Strážnická“ s právoplatným územným rozhodnutím č. 1377 zo dňa 16.08.2016 (právoplatné 20.10.2016) a stavebným povolením zo dňa 23.03.2017 (právoplatné 13.05.2017). K investičnému zámeru bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej ako záväzné stanovisko) č. MAGS OUIK 44382/16-271539 zo dňa 03.05.2016.
2. na pozemku parc. č. xxxxxxxxxx bol navrhnutý trojpodlažný nadzemný „Garážový dom Moskovská“, s vydaným územným rozhodnutím č. 1332 zo dňa 03.03.2015, napádaný účastníkmi konania z dôvodu hluku, exhalátov, svetelného smogu a pod. na 2. NP a 3. NP priamo pred oknami bytových domov. K investičnému zámeru bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko č. MAGS OUIK 55476/13-342467 zo dňa 04.11.2013.

V procese návrhu polyfunkčného objektu Strážnická – verzia 2 vznikli snahy investora zlúčiť obidva uvedené projekty do jedného uceleného projektu, ktorý by koncepčne riešil parkovanie podzemnými podlažiami. Oproti pôvodnému prístupu autovýťahom do garáží polyfunkčného objektu je navrhnuté riešenie pomocou rámp. Výškové ohraničenie stavby zostáva bezo zmeny (zanedbateľné odchýlky od pôvodných výšok atík).

Hlavné zmeny navrhovaného objektu Strážnická – verzia 2 oproti povoleným objektom (uvedeným pod bodmi 1. a 2.):

- zmenšenie počtu nadzemných parkovacích státí o 23
- zmenšenie počtu povrchových parkovacích státí o 7

- zrušenie autovýťahu – nahradené prístupom pomocou rámp
- zmena počtu podzemných podlaží z pôvodných 3 PP na 2,5 PP (2 PP a v polovici pôdorysnej plochy 3 PP)
- kompletná zmena riešenia parkovania
- zmena objemu fasády v úrovni 1. NP - 2. NP vplyvom rozšírenia pôdorysného objemu
- funkčná zmena na 3. NP – namiesto pôvodne povolených 4 bytových jednotiek sú navrhnuté priestory pre administratívu – v úrovni 3. NP zrušenie balkónov/loggií v uličnej fasáde
- redukcia celkovej výmery pozemku pôvodných dvoch zámerov - zmenšenie pozemku parc. č. 10185/13 odkúpením jeho časti z dôvodu zabezpečenia prístupu k objektom pôvodného vlastníka na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxx z 1 455 m² na 1 215 m²
- redukcia celkových nadzemných podlažných plôch z 3 534,6 m² na 2 708 m²
- redukcia zastavaných plôch z 954,66 m² na 906 m²
- redukcia spevnených plôch z 463,69 m² na 126,75 m²
- nárast plôch zelene z 36,65 m² na 101,08 m²
- redukcia plôch bytovej funkcie z 1733,17 m² na 1 199 m²

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu polyfunkčného objektu na Strážnickej ulici v Bratislave. Riešená stavba je navrhnutá v nadväznosti na existujúci objekt Milton House na rohu Strážnickej a Šoltésovej ulice. Z ľavej strany je objekt naviazaný na objekt fy OSMEA a.s. Pôdorysné rozmery objektu sú 28,565 x 45,50 m. Objekt má navrhnuté v prednej časti 2 podzemné podlažia, v zadnej časti tri podzemné podlažia (v tejto časti je vrchné parkovacie podlažie čiastočne vnímateľné nad terénom a na jeho streche je v úrovni +1,45 m navrhnutých 12 parkovacích státí). V nadzemnej časti zástavby má objekt sedem nadzemných podlaží pričom 6. NP a 7. NP sú riešené ako uskočené s terasami. V podzemných podlažiach sú umiestnené parkovacie státi (celkový počet 75), osobný výťah, schodisko a skladové priestory pre navrhované bytové jednotky. Na 1. NP sa nachádza administratívny priestor so zázemím a recepciou, samostatný vstupný priestor do obytnej časti, prístupný z podjazdu na západnej strane objektu, schodisko, kotolňa a priestor pre odpadky. Na 2. NP a 3. NP sú administratívne priestory prepojené s 1. NP vlastným schodiskom. Na 4. NP - 7. NP je navrhnutých 9 bytových jednotiek (2 x 2 - izbový byt, 5 x 3 - izbový a 2 x 4 – izbový byt) s lodžiami, variantne s balkónmi.

Na 1. NP a 2. NP je vytvorený ustúpený parter zo strany Šoltésovej ulice s cieľom vytvorenia predpolia pred objektom.

Celková plocha riešených pozemkov (parc. č. xxxxxxxxxxxx) je 1 215 m², celková zastavaná plocha objektom je 906 m², plocha započítateľnej zelene (zeleň na rastlome teréne + zeleň nad podzemnými konštrukciami + zeleň nad strechou obojsmernej prístupovej rampy do podzemnej garáže) je 101,08 m² (reálna výmera zelene je 182,25 m²), spevnené plochy sú 126,75 m². Celková podlažná plocha nadzemnej časti zástavby je 2 708 m². Objekt je zastrešený plochou strechou, od 5. NP je hmota zo strany Strážnickej ulice postupne uskakovaná, výška atiky nad 5. NP je +16,98 m (pôvodná výška zo záväzného stanoviska z 03.05.2016 +17,10 m), nad 6. NP +20,33 m (pôvodná výška +20,45 m), nad 7. NP (maximálna výška objektu) +24,16 m (pôvodná výška +24,00 m).

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 Polyfunkčná budova, SO 02 Prípojka vody, SO 03 Prípojka kanalizácie, SO 04 Prípojka plynu, SO 05 Prípojka NN, SO 06 Prípojka slaboprúdových rozvodov.

Dopravné pripojenie stavby je riešené z komunikácie Strážnická. Nároky statickej dopravy pre polyfunkčný objekt (9 bytových jednotiek, 532 m² administratívy s prístupom návštev, 48 zamestnancov) predstavujú objem 37 odstavných a parkovacích stojísk. Riešené sú v dostatočnom počte v podzemnej parkovacej garáži objektu a na jej streche s kapacitou 87 stojísk. Pôvodne navrhovaný nadzemný parkovací dom mal kapacitu 39 stojísk a 7 stojísk bolo

navrhnutých na teréne. Pri posúdení kapacity oboch pôvodných objektov je aktuálne navrhovaná kapacita zlúčeného projektu zvýšená o 4 stojiská, čo je prípustné.

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. xxxxxxxxxxxxxxxx stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód **funkcie 501**.

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

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. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné na území centra mesta mimo historického jadra, kde prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter zástavby a v rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou, 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 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).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné:

- osobitne pristupovať k stavebným vstupom do územia s dôrazom na ochranu výškovej hladiny PZ CMO a siluety historického mesta,
- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- novostavby, ktoré vznikajú na mieste viacerých objektov členiť v hmote prispôsobenej okoliu.

Navrhovaná novostavba polyfunkčného objektu spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch v rámci funkčného využitia územia - zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501. Zariadenia administratívy, správy a riadenia a zariadenia obchodu a služieb patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch s kódom funkcie 501. Podiel bývania je prípustný v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. V pôvodnej projektovej dokumentácii, ku ktorej bolo vydané záväzné stanovisko zo dňa 03.05.2016, bol stanovený podiel bytovej funkcie z celkových nadzemných podlažných plôch v rámci funkčnej plochy vymedzenej ulicami Záhradnícka, Šoltésovej, Strážnická, Moskovská na cca 49 % a percentuálny podiel OV: bývania bol v rámci objektu stanovený na 24,60 % : 75,40 %. Aktuálne predložená projektová dokumentácia redukuje podiel plôch s bytovou funkciou a zvyšuje podiel plôch OV, pričom v rámci riešeného objektu dosiahne tento podiel 55,72 % : 44,28 % (OV : bývanie).

Objekt situovaný v centre Strážnickej ulice uzatvára uličnú a blokovú zástavbu daného územia, v úrovni 1. NP a 2. NP je riešený zasunutý parter, ktorého pôdorysné vymedzenie je tvorené spojnicou objektu Milton House a hrany nárožia budovy firmy OSMEA a.s. na Moskovskej ulici (prepojenie nesúrodého uskočenia objektu fy Osmea a.s. voči objektu Milton House). Svojím hmotovo - priestorovým riešením a architektonickým výrazom nadväzuje na susedný polyfunkčný objekt Milton House.

Navrhnutý objekt koncepciou svojho riešenia, najmä riešením parkovacích plôch v podzemných podlažiach, eliminuje nepriaznivé dôsledky vyplývajúce z parkovania umiestneného na 2. NP a 3. NP pôvodne navrhnutého samostatného nadzemného parkovacieho domu Moskovská (najmä voči okolitým bytovým domom).

Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 2,22 (pôvodne posudzované objekty - polyfunkčný objekt + parkovací dom: 2,43), **IZP: 0,74** (pôvodne: 0,66), **KZ: 0,08** (pôvodne: 0,025). Oproti umiestneným objektom dosahujú ukazovatele IPP: 2,22 a KZ: 0,08 priaznivejšie hodnoty. Index zastavaných plôch IZP vo vzťahu k disponibilite parcely mierne vzrástol oproti pôvodne posudzovaným objektom. V riešenom funkčnom bloku sú veľké odlišnosti v zastavaných a podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom. Nakoľko prišlo k zmenšeniu výmery záujmového pozemku z 1 455 m² na 1 215 m² a v rámci riešenej funkčnej plochy dosahujú stavby na jednotlivých pozemkoch zastavanosť 23,1 % - 100 %, považujeme tento regulatív za akceptovateľný.

Objekt je svojou podlažnosťou aj navrhovanou výškou prispôsobený susednému objektu Milton House (jeho plochá strecha má nad novonavrhovanou nadstavbou výšku atiky 7.NP +24,69 m). S ohľadom na charakter a výškovú hladinu okolitej zástavby, je výška atiky 7. NP navrhovaného objektu +24,16 m prípustná (nárast výšky oproti povolenému stavu +24,00 považujeme za zanedbateľný).

Predložený investičný zámer je v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (pri vyhodnotení je zohľadnený umiestnený a povolený stav pôvodne posudzovaného objektu: „Polyfunkčná budova Strážnická“ a umiestnený stav objektu: „Garážový dom Moskovská“).

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou:	Polyfunkčná budova a garážový dom, Strážnická – verzia. 2, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx Bratislava
na parcelách číslo:	parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Strážnická 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:

- V ďalších stupňoch projektovej prípravy je potrebné dodržať, v projektovej dokumentácii deklarovanú, výmeru zelene s prislúchajúcimi hrúbkami pôdneho substrátu. Pre zeleň vytvoriť také podmienky, ktoré jej umožnia rásť a želateľný rozvoj aj v budúcnosti.
- Ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých plôch zelene v predložennom rozsahu (podľa výkresu NS-01 1NP Výpočet zelene).

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Objekt má po zlúčení kapacitu 87 odstavných a parkovacích stojísk, z čoho je potrebné pre polyfunkčný objekt vyčleniť 37 stojísk.
- Stavebné úpravy prístupovej komunikácie/chodníka na vjazde/výjazde pre motorové vozidlá a chodníkové teleso pozdĺž komunikácie Strážnická v rozsahu stavby, žiadame riešiť bezbariérovú ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok (STN 736110, vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z. z.).

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

- 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.
- Ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm).

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 tvoriace prílohu tohto stanoviska z druhého paré).

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

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

1x potvrdené: AA-00 Koordinačná situácia, M 1:250; AA-05 Situácia/pôdorys 1NP, M 1:150; AA-11 Pôdorys 7NP, M 1:150; AA-14 Rez A-A', M 1:150; AA-18 Pohľad uličný, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: AA-00 Koordinačná situácia, M 1:250; AA-05 Situácia/pôdorys 1NP, M 1:150; AA-11 Pôdorys 7NP, M 1:150; AA-14 Rez A-A', M 1:150; AA-18 Pohľad uličný, M 1:200

Magistrát ODI, archív