



K.T.Plus, s.r.o.  
Kopčianska 15  
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
03.07.2018                      MAGS OUIK 48722/18-368629                      Ing. arch. Simonidesová /514                      25.10.2019

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>STUDNIČKA DEVELOPMENT, s.r.o., Račianska 71, 831 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Bytový dom STUDNIČKA, ulica K Železnej studienke, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>03.07.2018, doplnená 28.09.2018, 10.10.2018, 30.11.2018, 14.10.2019</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Štefan Polakovič autorizovaný architekt 1440AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09/2018, Revízia 1 (10/2019)</b>

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu bytového domu s malou polyfunkciou v úrovni 1. NP na pozemku investora prístupnom z ulice K Železnej studienke. V súčasnosti je pozemok zastavaný objektami A, B, C, ktoré budú asanované na základe búracieho povolenia.

Navrhovaný objekt pozostáva zo štyroch sekcií A, B, C, D rovnakého pôdorysného tvaru s rôznou podlažnosťou. Má navrhnuté 2 podzemné podlažia garáží, ktoré sú pôdorysne najrozsiahlejšie a 5 NP (blok D), 7 NP (blok A) a 8 NP (bloky B, C). Úroveň vstupného podlažia je zdvihnutá o pol podlažie na +1,50 m, vytvorené je tu vstupné pobytové „námestie“ prístupné schodami aj rampou. Celkovo je v objekte umiestnených 104 bytových jednotiek, 30 z nich je označených ako apartmány (z hľadiska nevyhovujúcich svetlotechnických požiadaviek). Na 1. NP sú navrhnuté dva obchodné priestory. V dvorovej časti je medzi blokmi B a C schodisko z garáží (chránená úniková cesta, SO 02 CHÚC) so zastavanou plochou 11,95 m<sup>2</sup>.

Objektová skladba: SO 01 00 Príprava územia a HTÚ (hrubé terénne úpravy), SO 02 00 Bytový dom Studnička, SO 03 00 Prípojka plynu BD, SO 04 00 Vodovodná prípojka BD, SO 05 00 Prípojka splaškovej kanalizácie BD, SO 06 00 Areálová dažďová kanalizácia zo striech, SO 07 00 Prípojka VN, SO 08 00 Trafostanica, SO 09 00 Distribučné rozvody NN, SO 10 00 Prípojka NN, SO 11 00 Areálové osvetlenie BD, SO 12 00 Areálová dažďová kanalizácia z komunikácií a spevnených plôch + ORL + Výustný objekt a úprava brehovej čiary, SO 13 00 Komunikácie a spevnené plochy, SO 14 Prípojka operátorov SLP/Slovak telekom.

Na pozemku investora bude postavená kiosková trafostanica pri vstupe do územia o výkone 2 x 630 kVA (na základe požiadavky ZSD, a.s. uplatnenej v stanovisku zo dňa 03.12.2018). Stojisko na kontajnery je navrhnuté medzi trafostanicou a povrchovými parkovacími státiami.

Úroveň ± 0,00 = 172,00 m n. m.

Objekt je zastrešený plochými strechami, ktoré sú navrhnuté ako pochôdzne terasy s rôznou nášľapnou vrstvou, v častiach ako vegetačné. Strecha nad garážou je kombináciou zelených plôch s rôznymi hrúbkami pôdneho substrátu, doplnených vzrastlou zeleňou. Sú na nej riešené aj predzáhradky bytov na 1. NP a spoločný komunitný priestor dvora. Výška atiky nad 5. NP: +17,40 m, nad 7. NP: +23,20 m a nad 8. NP +26,10 m. Pozemok je v priamom kontakte s ochranným pásmom toku Vydrice (v predloženej dokumentácii je deklarované rešpektovanie jeho ochranného pásma).

Na výrub je navrhovaných 16 ks drevín, z toho 13 drevín podlieha výrubovému konaniu.

Na pozemku je spolu riešených 139 parkovacích miest, z toho 124 PM v garáži a 15 PM na teréne.

Celková výmera pozemku vo vlastníctve investora: 3 224 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektom 1 095,95 m<sup>2</sup>, podlažná plocha spolu: 7 365,44 m<sup>2</sup>, započítateľná plocha zelene: 646,65 m<sup>2</sup>.

Zámer z hľadiska dopravného riešenia: (SO 13 00 Komunikácie a spevnené plochy):

Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z2, pre bývanie: 104 bytov (z toho 78 do 60 m<sup>2</sup>, 26 bytov do 90 m<sup>2</sup>) a dva obchodné priestory. Vo výpočte boli použité koeficienty  $k_{mp} = 1,0$  a  $k_d = 1,0$ . Podľa VSD je potrebných 133 odstavných a parkovacích miest, z toho 129 odstavných stojísk (OS) pre bývanie a 4 parkovacie miesta (PM) pre služby - obchodné priestory. Návrh riešenia statickej dopravy: v podzemnej garáži v počte 124 PM (z toho 45 PM na 1. PP a 79 PM na 2. PP) a exteriérovými státiami na vlastnom pozemku v počte 15 PM (z toho: 7 PM – "vetva A" a 8 PM – "vetva B"). Celkovo je navrhnutých 139 PM. Dopravné pripojenie je z ulice K Železnej studienke.

Predbežné dopravno-technické a inžinierske riešenie: dopravné riešenie vychádza z rešpektovania dopravných vzťahov kontaktného územia – miestna komunikácia K Železnej studienke, jestvujúce areálové komunikácie. Dopravné trasy súvisiace s obsluhou rozvojového územia sú štrukturované do 3 samostatných vetiev – vetva A, B a R.

**"Vetva A"**: plní funkciu pripojenia riešeného územia na miestnu komunikáciu K železnej studienke (nadradený komunikačný systém). Šírkové usporiadanie komunikácie 6,0 m. Na „Vetvu A“ sa pripája 7 exteriérových parkovacích miest. Pripojenie úrovňovým stykovým križovaním si vyžiada rozšírenie dopravného priestoru v mieste pripojenia (záber pozemku parc. č. xxxxxxxx vo vlastníctve VUIS – Vodovody a kanalizácie spol. s r. o. a parc. č. xxxxxxxx vo vlastníctve SR).

**"Vetva B"**: Šírkové usporiadanie komunikácie 5,5 m, na ktorú sa pripája 8 exteriérových parkovacích miest (podľa výkresu – Situácia – dopravné riešenie).

**"Vetva R"**: plní funkciu rampového sprístupnenia 1. PP, resp. hromadnej garáže. Max. pozdĺžny sklon rampy je 14 % a svetlá šírka obojsmernej dvojpruhovej rampy je 5,70 m.

Podľa výkresu: Situácia dopravné riešenie, SO 13 00 Komunikácie a spevnené plochy, 09/2018 je peší chodník (pešie prepojenie medzi vetvou B a chodníkom pri Lamačskej ceste na pozemku reg. „C“ parc. č. xxxxxx, nezaložený LV) navrhnutý ako nemotoristická komunikácia f. triedy D3, šírky 2,0 m, dĺžky 75,78 m.

**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 a ods. 4, § 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. xxxxxxxxxxxx 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.

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 nadväzných 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>).

**Dosahované hodnoty** regulatívov intenzity využitia územia vzťahované k veľkosti záujmového pozemku 3 224 m<sup>2</sup>:

- celkové navrhované množstvo nadzemných podlažných plôch: **7 365,44 m<sup>2</sup>**
- **index podlažných plôch: 2,29**
- zastavaná plocha objektom: **1 095,95 m<sup>2</sup>**
- **index zastavaných plôch: 0,34**
- započítateľná plocha zelene (v zmysle tabuľky zápočtov ÚPN): **646,65 m<sup>2</sup>**
- **koeficient zelene: 0,20**
- počet PM: 139 PM

Navrhovaný investičný zámer spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Pomer funkcie OV a bývania vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch dosiahne v rámci riešenej funkčnej plochy: 79,57 % : 20,43 % (OV : bývanie). V rámci objektu bude podiel bývania tvoriť 99,00 %.

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 je navrhovaný s podlažnosťou 5 NP – 8. NP s výškami atík: nad 5. NP: +17,40 m, nad 7. NP: +23,20 m a nad 8. NP +26,10 m. Blok D, osadený najbližšie ku komunikácii K Železnej studienke s podlažnosťou 5. NP, dosahuje zrovnateľnú výškovú hladinu jestvujúcich objektov nachádzajúcich sa v uličnej zástavbe dotknutého územia.

**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

so stavbou:	<b>Bytový dom STUDNÍČKA, ulica K Železnej studienke, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>19779/2,32,33,34,46</b> rozšírenie vjazdu na pozemok - parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx pešie prepojenie – parc. č. xxxxxxxx
v katastrál. území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>ul. 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:**

- Eliminovať vizuálne pôsobenie trafostanice navrhutej pri nástupe do územia na základe požiadavky ZSD, a.s. (napr. predstavaním ľahkej konštrukcie s popínavými rastlinami).
- V ďalšom stupni projektovej prípravy je potrebné dodržať, v projektovej dokumentácii deklarovanú, výmeru zelene. 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. Pre rastliny vytvoriť podmienky, ktoré im umožnia rásť a želaný rozvoj aj v budúcnosti.
- V kontakte s pozemkom 19781/1 (kontakt s tokom Vydrice – koridor SVP) nevytvárať nad úrovňou garáží také oporné konštrukcie pre zemný násyp, ktoré by svojou navrhnutou výškou mohli spôsobiť nežiaducu zmenu jeho pôvodnej terénnej konfigurácie.
- Povrch parkovacích miest na teréne riešiť ako priepustný pre zrážkovú vodu.

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

- Verejný chodník pre chodcov k zastávkam MHD medzi “Vetvou B“ a chodníkom pri Lamačskej ceste (na pozemku reg. „C“ parc. č. xxxxxxxx, bez LV) v parametroch: nemotoristická komunikácia funkčnej triedy D3, šírky 2,0 m, dĺžka cca 76 m je potrebné riešiť ako samostatný stavebný objekt.

Podmienkou kolaudácie objektu “Bytového domu STUDNÍČKA“ je realizácia verejného pešieho chodníka k zastávkam MHD medzi “Vetvou B“ a chodníkom pri Lamačskej ceste.

- Úpravu vjazdu (na pozemku parc. č. xxxxxx) z komunikácie K Železnej studienke riešiť ako súčasť stavby. V prípade, že do doby realizácie riešenej stavby bude schválená projektová dokumentácia, resp. bude známe riešenie “Cyklotrasy Mlynská dolina - Lesopark, úsek Patrónka – Lesopark“, bude potrebné riešenie vjazdu zosúladiť podľa jej požiadaviek.
- Výpočet statickej dopravy - podľa funkčného využitia objektu v súlade s aktuálne platnými STN 736110 (t. č. platí STN 736110/Z1, Z2).
- Odstavné stojiská riešiť pre vozidlá skupiny O2.
- Statickú dopravu (parkovanie) riešiť v rámci svojho pozemku v plnom rozsahu (prioritne v garáži), podľa funkčného využitia objektu v rozsahu: 139 odstavných a parkovacích miest, z toho pre funkciu bývanie: 129 OS.
- Pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu riešiť 4 % PM.
- Riešenie statickej dopravy preukázať v grafickej časti (v pôdorysoch a dopravnom výkrese).
- V prípade zmeny funkčného využitia objektov je potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- V garážach vyhradiť aspoň 3% parkovacích miest pre elektromobily s príslušnou nabíjacou infraštruktúrou (nabíjacie stanice pre verejné využitie atď.) s možnosťou ďalšieho navyšovania počtu nabíjacích staníc
- Zhodnotiť územie v pohľadu dostupnosti verejnej hromadnej dopravy k zastávkam: IDSBK (integrovateľný dopravný systém Bratislavského kraja), MHD, Linky Slovak Lines, atď.

#### **z hľadiska technického vybavenia:**

- Navrhované riešenie je potrebné konzultovať so správcom toku Vydrica.

#### **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.
- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.
- V priamom kontakte s navrhovanou činnosťou sa nachádza tok Vydrice s brehovou vegetáciou, ktorý plní funkciu biokoridoru. Je potrebné rešpektovať ustanovenia zákona č. 543/2002 Z.z., týkajúce sa územného systému ekologickej stability, a to najmä § 3, ods. 3, 4 a 5 a súčasne sprievodnú zeleň vodného toku Vydrica.

#### **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.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav.
- Ploché strechy na objekte riešiť v ďalšom stupni dokumentácie 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:**

- Označenie bytových jednotiek ako „apartmán“ je z pohľadu nevyhovujúcej svetlotechniky. Pre výpočet statickej dopravy riešeného objektu a vyhodnotenia podielu funkcií v rámci funkčnej plochy sú počítané ako byty.
- 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.
- K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

- Vzhľadom na rozsah investície je potrebné vypracovať zámer predmetnej navrhovanej činnosti a predložiť ho príslušnému orgánu životného prostredia k uskutočneniu zisťovacieho konania. V rámci procesu zaujme hlavné mesto ku spracovanému a predloženému zámeru EIA stanovisko.
- Stavbou dotknuté parcely sú zasiahnuté ochranným pásmom toku Vydrica, ochranným pásmom železničných tratí, ochranným pásmom letísk a heliportov.
- V textovej časti k “SO 13 00 Komunikácie a spevnené plochy“ chýba popis navrhovaného pešieho chodníka k zastávkam MHD.
- V kap. 2.1 je nesprávne uvedené, že sa jedná o „zmiešané územie s funkčným využitím viacpodlažnej bytovej zástavby“, nakoľko sa jedná o územie Patrónka s výraznou dopravnou funkciou, na ktorú je naviazaná zástavba občianskej vybavenosti a tiež sa jedná o územie nástupu do rekreačného územia lesoparku Železná studnička. Správne má byť uvedené, že ide o funkčné využitie: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201, kde je funkcia bývania len doplnkovou funkciou v území.
- Nakoľko sa podľa hlukovej štúdie nachádza riešené územie v prostredí nadmerného hluku z cestnej, príp. železničnej dopravy, je potrebné k dokumentácii doložiť stanovisko Regionálneho úradu verejného zdravotníctva so sídlom v Bratislave.
- Uznesením MsZ č. 1743/2014 zo dňa 25. 09. 2014 bol schválený materiál “Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy“ a uznesením MsZ č. 406/2016 zo dňa 31.03.2016 bol schválený “Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy, 2015“. Podľa uvedených materiálov územím prechádza cyklistická trasa “R12 Lamačská radiála“ (Hurbanovo nám. - Hodžovo nám. ... - Prokopa Veľkého - Brnianska - K Železnej studienke - ...- smer Stupava).
- Cyklotrasa v území “Cyklotrasa Mlynská dolina - Lesopark, úsek Patrónka – Lesopark“ je t. č. v štádiu projektových príprav“.

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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Dokumentáciu 1x sme si ponechali

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 2 x dokumentácia

1 x potvrdené – Koordinačná situácia, M 1:300; Pôdorys 1.NP, M 1:200; Rez A-A, M 1:200; Pohľad SZ, M 1:200; Axonometrické zobrazenie, M 1:750

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - Koordinačná situácia, M 1:300; Pôdorys 1.NP, M 1:200; Rez A-A, M 1:200; Pohľad SZ, M 1:200; Axonometrické zobrazenie, M 1:750

Magistrát ODI, OÚP, archív