

**PETRING s.r.o.
Nám. hraničiarov 6/B
851 03 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
31.01.2020 MAGS OUIC 43001/20-59184 Ing. Simeunovičová/257 20.02.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	PLAN-ING, s.r.o., Jakubovo námestie 13, 811 09 Bratislava
investičný zámer:	„Bytový dom na ulici Pri Habánskom mlyne v Bratislave“ na parc. č. xxxxxxx v k.ú. Staré Mesto
žiadosť zo dňa:	31.01.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Vladimír Zigo autorizovaný architekt 1104 AA
dátum spracovania dokumentácie:	August 2019 – Revízia 1

Predložená dokumentácia rieši novostavbu bytového domu na ulici Pri Habánskom mlyne, na pozemku parc.č. xxxx v k.ú. Staré Mesto, ktorý v súčasnosti nie je zastavaný. Celý blok je ohraničený Gaštanovou ulicou, ulicou Pri Habánskom mlyne, Západným radom a Brnianskou ulicou. Súčasnú zástavbu vo funkčnej ploche tvoria rodinné domy, na severovýchodnej strane záujmový pozemok susedí s administratívnym objektom, umiestneným pri Brnianskej ulici a v bloku sa nachádza aj päťpodlažný bytový dom tvaru L umiestnený na juhozápadnej strane za dotknutým pozemkom.

Navrhovaný je objekt bytového domu so štyrmi nadzemnými podlažiami a jedným ustúpeným podlažím. Z hľadiska funkčnej náplne v ňom bude riešených 11 samostatných bytových jednotiek. Na úrovni 1. NP jeden 2-izbový byt, na 2. NP tri 2-izbové byty, na 3. NP tri 2-izbové byty, na 4. NP tri 2-izbové byty a na ustúpenom podlaží v úrovni 5.NP je navrhnutý jeden 3-izbový byt. Na 1.NP sú okrem vstupu do objektu, výtahu a komunikačných priestorov umiestnené aj kryté parkovacie miesta pre dva automobily s nabíjacou stanicou, kotolňa, miestnosť pre domový odpad, komory k bytom a vyššie uvedený byt. Objekt je zastrešený plochou strechou, s atikou nad 4. NP vo výške +12,00 m a nad ustúpeným NP +15,70 m.

Od hranice s pozemkom parc. č. xxxx je objekt odsadený o 10,84 m a od objektu 10,99 m. Na juhozápadnej strane je pozemok v kontakte s radovými garážami, od ktorých je objekt vo vzdialenosti 3,5 m. Z juhovýchodu susedí s pozemkom komunikácie Pri Habánskom mlyne od ktorej je objekt vzdialený 5m. Na severozápadnej strane susedí s pozemkom parc.č. xxxxxx, na

ktorom nie je umiestnená žiadna stavba a plánovaný objekt bytového domu je osadený vo vzdialenosti 3,5 m od hranice pozemku.

Celková plocha pozemku je 789 m², zastavaná plocha objektom je 232,38 m², celková podlažná plocha je 1003,66 m², plocha zelene je 247,42 m², spevnené plochy sú 309,2 m²; 109,8 m² zo spevnených plôch tvoria parkovacie plochy zo zatravnovacích tvárnic.

Verejné inžinierske siete sú vedené v komunikácii Pri Habánskom mlyne a stavba bude napojená na všetky inžinierske siete novými prípojkami (elektrina, voda, kanalizácia, plyn – NTL aj STL). Na pozemku sa t.č. nachádza vzrastlá zeleň. V zmysle projektovej dokumentácie a tabuľky uvedenej v kapitole č.16. Sadové úpravy a výrub stromov, bude 18 ks stromov podliehať vydaniu povolenia na výrub.

Dopravné riešenie a statická doprava:

Pozemok je prístupný z miestnej obojsmernej komunikácie pri Habánskom mlyne. Na pozemku je navrhnutých 13 parkovacích miest (PM) z toho 1 PM pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu, 2 PM kryté v úrovni 1.NP objektu a 10 PM na teréne – riešené ako státi kolmé na účelovú komunikáciu. Slepá účelová komunikácia šírky 5,5 m a dĺžky 22,3 m bude slúžiť na prístup k odstavným státi, na príjazd vozidla OLO k stojisku na kontajnery a v prípade potreby na príjazd vozidla HaZZ k budove. V oplotení pozemku sa zriadi posuvná brána pre vozidlá a samostatná bránka pre chodcov.

Výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 73 6110/Z1, Z2, pre funkciu bývanie: 11 bytov (z toho 10 BJ s úžitkovou plochou do 60 m² a 1 BJ s úžitkovou plochou do 90 m²).

Podľa VSD je spolu potrebných 13 odstavných stojísk (OS). Návrh riešenia statickej dopravy je exteriérovými odstavnými stojiskami na vlastnom pozemku v počte 13 OS, z toho 1 pre ŤZP. Dopravné pripojenie je na ulicu Pri Habánskom mlyne prostredníctvom jedného vjazdu cez chodník.

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 je záujmový pozemok parc. č. xxxx v k.ú. Staré Mesto stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102.

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% 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 pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území 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.

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:

- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- novostavby, ktoré vznikajú na mieste viacerých objektov členiť v hmote prispôsobenej okoliu,
- novostavby v solitérnej zástavbe vilových domov prispôbiť charakteru okolitej zástavby, nedostavovať existujúce objekty do väčších hmôt, ako sú typické pre okolitú zástavbu.

Objekt sa nachádza v území, ktoré nie je možné považovať za stabilizované územie charakteru rodinnej zástavby s ohľadom na jestvujúce objekty umiestnené v rámci riešenej funkčnej plochy. Okrem rodinných domov sa tu nachádza bytový dom a administratívny objekt. Navrhovaná stavba spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch - stavby bytových domov do 4 nadzemných podlaží patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch v rámci funkčného využitia plôch: obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102. V zmysle požiadavky územného plánu, musí tvoriť podiel funkcie bývania minimálne 70 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Projektová dokumentácia vyhodnocuje podiel funkcie bývania - po realizácii navrhovaného objektu bude v rámci dotknutej funkčnej plochy tvoriť podiel bývania 79,96 % z celkovej nadzemnej podlažnej plochy.

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia. Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IZP: 0,29, IPP: 1,27, KZ: 0,31. V dotknutej funkčnej ploche sú, s ohľadom na veľmi rôznorodú zástavbu a výmery pozemkov, veľké odlišnosti najmä v podlažných plochách jednotlivých objektov vo vzťahu k ich záujmovým pozemkom, rovnako ako aj v ich podlažnosti i v umiestnení zelene na pozemkoch. Predložený investičný zámer patrí v danej funkčnej ploche k objektom, ktoré intenzifikujú záujmovú parcelu vo vyššej miere. Index zastavaných plôch: 0,29 dosahuje zrovnateľnú hodnotu tohto ukazovateľa s ukazovateľom IZP vo funkčnej ploche a koeficient zelene: 0,31 je mierne podlimitný v porovnaní s funkčnou plochou, v ktorej sa nachádzajú rodinné domy v zeleni záhrad, ale aj pozemky nezastavané. Index podlažných plôch: 1,27 považujeme za akceptovateľný s ohľadom na dosahované hodnoty IPP na jednotlivých pozemkoch vo funkčnej ploche, kde sa tieto hodnoty pohybujú v rozsahu 0,22 – 3,12.

Navrhovaný objekt možno považovať za prechodovú formu medzi viacpodlažnou zástavbou predmetného územia a rodinnou zástavbou vo funkčnom bloku. Navrhovaná podlažnosť (4. NP: atika + 12,00 m + ustúpené podlažie: atika +15,70 m) je prípustná s ohľadom na lokalizáciu v rámci funkčnej plochy, kde sa bytový dom umiestňuje medzi existujúcim bytovým domom a administratívnym objektom, v polohe viac priľahlej k Brnianskej ulici. V danej lokalite, nie len

funkčnej ploche, evidujeme postupnú transformáciu predmetného územia na intenzívnejšiu prestavbu existujúcich rodinných domov prispôsobenú mestskému charakteru prostredia.

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:	Bytový dom na ulici Pri Habánskom mlyne v Bratislave
na parcele číslo:	xxxxx; s prípojkami IS aj na parcele č. xxxxx
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Pri Habánskom mlyne, 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:

- Predložený investičný zámer považujeme z hľadiska intenzifikácie záujmového pozemku za maximálne prípustný v stabilizovanom území s funkčným využitím plôch: obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102.
- Objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženej dokumentácie.
- Navrhované napojenie účelovej komunikácie k odstavným stojiskám na pozemku z komunikácie Pri Habánskom mlyne cez chodník a zelený pás je potrebné riešiť tak, aby bola v čo najväčšej možnej miere zachovaná existujúca zeleň a priebežná aleja stromov popri komunikácii.
- V ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť zeleň min. v rozsahu predloženej dokumentácie.
- Vjazd ku parkovacím miestam realizovať na úrovni chodníka s nájazdovým obrubníkom, chodník neprerušovať a na situáciu vjazdu upozorniť zmenou dlažby v chodníku na ploche vjazdu. Povrch parkovísk riešiť ako vodopriepustný.
- V zadnej časti pozemku, medzi parkovacími miestami a oplotením, susediacim s nehnuteľnosťou rodinného domu na parcele č. xxxxxx v k.ú. Staré Mesto, požadujeme vytvorenie optickej bariéry výsadbou vysokej zelene.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu žiadame riešiť v rozsahu podľa výpočtu statickej dopravy na vlastnom pozemku riešenej stavby. Podľa navrhovaného funkčného využitia objektu je navrhovaných 13 parkovacích miest.
- Odstavné stojiská žiadame riešiť pre vozidlá skupiny O2, 4% pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu a aspoň 3% OS s príslušnou nabíjacou infraštruktúrou pre elektromobily s možnosťou ďalšieho navyšovania počtu nabíjacích staníc.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu žiadame statickú dopravu prehodnotiť.
- Navrhované stavebné úpravy komunikácie a chodníkov žiadame odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie a chodníkov.
- Žiadame, aby do verejných komunikácií a chodníkov nezasahovali navrhované stavebné objekty (napr. meracie zariadenia energií..)

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- Vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín.

- 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.
- 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 objekte riešiť v ďalšom stupni dokumentácie ako vegetačné strechy: nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm).

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.
- V zmysle platného územného plánu je záujmový pozemok súčasťou územia, ktoré je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

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 SR 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

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1x projektová dokumentácia

1x potvrdené: Koordinačná a celková situácia. M 1:300; Pôdorys 1.NP, M 1:200; Pôdorys 4. a 5.NP, M 1:200; Rez A-A a Rez B-B, M 1:200; 11.Pohľad JV a SZ, M 1:200

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: Koordinačná a celková situácia. M 1:300; Pôdorys 1.NP, M 1:200; Pôdorys 4. a 5.NP, M 1:200; Rez A-A a Rez B-B, M 1:200; 11.Pohľad JV a SZ, M 1:200

Magistrát - ODI, archív;