



**Gergisak, s.r.o.**  
**Plynárenská 3A**  
**821 09 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
19.11.2020                      MAGS POD 64147/20-504132                      Ing. arch. Simonidesová /514                      21.12.2020

**Vec****Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Gleditsia Residence, s.r.o., Turbínová 13, 831 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Bytový dom charakteru mestskej bytovej vily, Vlčkova ulica, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>19.11.2020, doplnená 07.12.2020, 09.12.2020</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre stavebné povolenie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Vladimír Zigo autorizovaný architekt 1104AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>10/2020</b>

Žiadosť o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti je podaná prostredníctvom portálu elektronických služieb mesta Bratislava.

**Predmetom projektovej dokumentácie je** výstavba bytového domu charakteru mestskej bytovej vily na svažitom pozemku investora s veľkým výškovým rozdielom. Pozemok je dopravné priamo napojený na Vlčkovu ulicu a na Podtatranského ulicu. V rámci prípravy územia bol existujúci objekt rodinného domu, vrátane spevnených plôch, asanovaný. Výstavba si vyžiada výrub stromov na pozemku, na ktoré je vydané výrubové povolenie.

Navrhovaný objekt rešpektuje existujúci vzrastlý strom gledičie trojtrňovej, ktorý sa na pozemku nachádza. Architektonické riešenie objektu je jednoduché, tvorené je skladaním a vyberaním základných geometrických hmôt. Navrhovaný bytový dom má 2 podzemné podlažia a 4 nadzemné podlažia, 4. NP je riešené ako ustúpené. Vstup do objektu je navrhnutý na 2. NP z Vlčkovej ulice cez vstupnú halu so schodiskom a výťahom. Vjazd do garáže je na 2. PP z Podtatranského ulice. Na 2. PP sú umiestnené parkovacie garáže s autozakladačmi, technické zázemie domu a domová vybavenosť. V objekte je na 1. PP – 4. NP navrhnutých 7 bytových jednotiek (1 x 5-izbový, 4 x 4-izbový a 2 x 2-izbový byt), z toho jedna mezonetová na 3. NP a 4. NP. Byt na 1. PP má terasu a záhradu na teréne. Každý byt má balkón, loggiu, alebo terasu. Dve exteriérové parkovacie stojiská sú umiestnené pri navrhovanom dome a sú prístupné z Vlčkovej ulice. Západná, záhradná časť pozemku, slúži všetkým obyvateľom domu a je prístupná zo schodiskového priestoru 1. NP.

Objekt bude napojený na všetky inžinierske siete. Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 Bytový dom, SO 02 Vodovodná prípojka, SO 03 Kanalizačná prípojka, SO 04 Plynová prípojka, SO 05 NN prípojka, SO 06 Komunikácie a spevnené plochy, SO 07 Sadové úpravy a SO 08 Telekomunikačná prípojka (nerealizuje sa).

Úroveň  $\pm 0,000 = 188,750$  m n. m. (výškový systém B.p.v.).

Zastrešenie objektu je plochými strechami, výška atiky nad 3. NP +9,90 m, nad 4. NP +13,05 m (výška nad strojovňou výťahu +13,615 m). Nad 3. NP je v mieste terasy navrhnutá pochôdzna strecha s gresovou dlažbou, nad 4. NP je strecha navrhnutá ako nepochôdzna s nášľapnými vrstvami zo štrkového zásypu a vegetačnej vrstvy. Strešná konštrukcia nad 2. PP je v mieste terasy a upraveného terénu navrhnutá ako pochôdzna s vegetačnou nášľapnou vrstvou.

Oporné múry navrhnuté na pozemku predstavujú deliacu konštrukciu medzi rôznymi výškovými úrovňami upraveného terénu okolia bytového domu. Konštrukcia je navrhnutá ako sústava železobetónových oporných múrov s rôznou dĺžkou a výškou. Výška jednotlivých segmentov oporných múrov je navrhnutá vzhľadom na výškové pomery upraveného terénu.

Po ukončení výstavby sa na pozemku zrealizujú nové sadové úpravy a výsadba (podľa výkresu SO 07 – Sadové úpravy, 01. Situácia sadových úprav, M 1:200).

Výmera riešeného pozemku: 955 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektom: 335 m<sup>2</sup> (nadzemná časť objektu 272,76 m<sup>2</sup>), prírodná plocha / rastlý terén: 525 m<sup>2</sup> (plocha zelene nad konštrukciou podzemnej garáže: 45,58 m<sup>2</sup>).

Investičný zámer z hľadiska dopravného riešenia:

Komunikácie Vlčkova a Podtatranského, z ktorých je pozemok prístupný, sú funkčnej triedy D1 a zaradené sú do siete miestnych komunikácií III. triedy.

Statická doprava: výpočet statickej dopravy (VSD) je pre bytový dom so 7 bytovými jednotkami (BJ), z toho: 2 BJ do 60 m<sup>2</sup>, 5 BJ nad 90 m<sup>2</sup>. Podľa VSD je spolu potrebných 14 odstavných stojísk (OS).

Návrh riešenia statickej dopravy je v celkovom počte 15 OS. V garáži na 2. PP s prístupom z Podtatranského ulice je navrhovaných spolu 13 OS, z toho 12 OS v zakladačoch a 1 OS je štandardné. 2 OS exteriérové sú na vlastnom pozemku na spevnenej ploche prístupnej z Vlčkovej ulice.

**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 zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6, Bratislava, rok 2001, schválený uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 609/2001 zo dňa 28.06.2001, záväzná časť je vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 7/2001 (ÚPN – Z).**

Záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx sú v zmysle uvedenej územnoplánovacej dokumentácie súčasťou sektoru č. 65.

**Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie a z vlastných výpočtov.**

**SEKTOR Č. 65 - záväzné regulatívy :**

**FUNKCIA:**

• **Funkčné využitie územia:**

Prevládajúca funkcia – bývanie

Aby sa zachovala prevládajúca obytná funkcia, musí mať obytnú funkciu aspoň 70% objektov sektoru.

Doplňujúca funkcia - občianska vybavenosť

**investičný zámer: bývanie**

- **Nepripustné funkčné využitie územia:**

Výroba, sklady, dielne, čerpacia stanica pohonných hmôt, autoservis, malovýroba, podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na životné prostredie a s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie alebo funkcie obdobného charakteru sú v sektore neprípustné.

**REGULÁCIA SPÔSOBU VYUŽITIA ÚZEMIA:**

- **Typologický druh zástavby pre funkciu bývanie:**

rodinný dom - samostatne stojaci

bytový dom charakteru mestskej bytovej vily

**investičný zámer: bytový dom charakteru mestskej bytovej vily so 7 bytovými jednotkami – v súlade**

**REGULAČNÉ PRVKY PRIESTOROVÉHO USPORIADANIA:**

- **Minimálna stavebná parcela:**

rodinný dom - 6 árov

bytový dom charakteru mestskej bytovej vily - 8 árov

**investičný zámer: 955 m<sup>2</sup> – v súlade**

- **Maximálna stavebná parcela pre výpočet zastavanej plochy parcely: 15 árov**

- **Index zastavanej plochy objektom: 0,35**

**investičný zámer: 0,35** (počítané zo zastavanej plochy podzemnej časti objektu-335 m<sup>2</sup>/955 m<sup>2</sup>; zastavaná plocha nadzemnej časti objektu: 272,76 m<sup>2</sup>) – v súlade

- **Index prírodnej plochy: 0,55**

**investičný zámer: 0,55** (525 m<sup>2</sup>/955 m<sup>2</sup>, počítané z prírodnej plochy bez zápočtu podielu zelene nad konštrukciou podzemnej garáže) – v súlade

- **Maximálna podlažnosť:**

rodinný dom - 2 nadzemné podlažia a 1 ustúpené podlažie, alebo podkrovie

bytový dom charakteru mestskej bytovej vily - 3 nadzemné podlažia a 1 ustúpené podlažie, alebo podkrovie

Výška zástavby musí byť prispôsobená okolitej zástavbe.

**investičný zámer: 2 podzemné podlažia** (1. PP vnímateľné nad terénom, z 2. PP vnímateľný iba vjazd do garáže v opornom múre), **3 nadzemné podlažia + ustúpené podlažie** (zastavaná plocha 4. NP je menšia ako 50 % zastavanej plochy 3. NP) – v súlade

*Súčasťou podania sú rozvinuté uličné pohľady a vizualizácie z Podtatranského a Vlčkovej ulice, v ktorých je navrhovaný objekt zakomponovaný do existujúcej zástavby.*

- **Stavebná čiara:** Určená existujúcou zástavbou.

**investičný zámer: navrhovaný objekt zohľadňuje uličné čiary z Podtatranského aj Vlčkovej ulice naznačené vo výkrese C, D Koordinačná a celková situácia stavby, M 1:200.**

*Zo strany Vlčkovej ulice je pred stavebnou čiarou navrhnutý iba vjazd do garáže v opornom múre.*

**SMERNÁ ČASŤ:**

**STATICKÁ DOPRAVA:** Garáže alebo parkovanie umiestniť na vlastnom pozemku. Garáže môžu byť umiestnené v oporných múroch a ak sú tieto garáže zazelenané, nezapočítavajú sa do zastavanej plochy objektom.

**investičný zámer: Vjazd do garáže je navrhnutý z Vlčkovej ulice v opornom múre. Nad strešnou konštrukciou garáže je riešená zeleň. Zastavaná plocha objektom je počítaná z pôdorysného priemetu garáže v úrovni 2. PP, ktorá je navrhnutá vo väčšom pôdorysnom rozsahu ako zvyšná časť stavby a prevádzkovo je prepojená s objektom bytového domu – v súlade.**

Podľa Výkresu č. 5 Výkres regulatívov územia, M 1:2000 sa na predmetnom pozemku zo strany Podtatranského ulice nachádza chránený strom.

**investičný zámer: Návrh zástavby na pozemku rešpektuje polohu existujúceho vzrastlého stromu gledičie trojtrňovej na parcele, ktorý zostáva zachovaný na základe požiadavky ÚPN – Z**

**Predložený investičný zámer spĺňa záväzné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia, ktoré pre sektor č. 65 stanovuje Územný plán zóny Aktualizácia územného plánu zóny A6.**

### Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

so stavbou:	<b>Bytový dom charakteru mestskej bytovej vily, Vlčkova ulica, parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Staré Mesto, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Staré Mesto, zóna A6, sektor č. 65</b>
miesto stavby:	<b>Vlčkova, Podtatranského ulica, 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:**

- Investičný zámer je situovaný v zóne s hodnotnými architektonickými stavbami z prvej polovice 20. storočia - jedinečnými mestskými vilami funkcionalistickej architektúry. Nielen objekty, ale aj charakter urbanistickej štruktúry, je výraznou súčasťou „génus loci“ tejto štvrte. Exteriérové detaily a tvaroslovie pôvodnej zástavby môžu byť pre nové vstupy do územia inšpiráciou.

*Pozn.: v tejto súvislosti dávame do pozornosti funkcionalistickú „vilu Lengyel“ na susednom pozemku Podtatranského 3 od autorov Weinwurm-Vecsi-Hoffman z roku 1929 s jedinečným exteriérom a zachovaným interiérom.*

Začlenenie objektu do existujúcej hodnotnej urbanistickej štruktúry (voľba mierky z ohľadom na charakter okolitej zástavby, výber architektonického tvaroslovia a stavebných hmôt) musí byť v rámci prebiehajúceho konania vedeného na príslušnom stavebnom úrade Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto odsúhlasené Krajským pamiatkovým úradom v Bratislave.

- Ku kolaudácii objektu preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav minimálne v predloženom rozsahu (podľa výkresu č. 01 Situácia sadových úprav, M 1:200)
- Na hraniciach so susednými pozemkami nebudú vytvorené také oporné múry, ktoré by svojou navrhnutou výškou mohli spôsobiť nežiaducu zmenu pôvodnej terénnej konfigurácie týchto pozemkov.
- 2. PP navrhovaného objektu nebude vnímateľné nad terénom s výnimkou vjazdu do garáže.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Výjazd z garáže na Podtatranského ulici umiestniť vo vzdialenosti najmenej na dĺžku najväčšieho projektom predpokladaného vozidla v garáži od prilahlého okraja jazdného pásu miestnej komunikácie. Umiestnenie výjazdu z garáže musí umožniť rozhľad na obe strany pri vychádzaní vozidiel na komunikáciu.
- Vjazd do garáže a na parkovisko riešiť cez skosený obrubník chodníka.
- Statickú dopravu riešiť na vlastnom pozemku v plnom rozsahu podľa funkčného využitia objektu v súlade s aktuálne platnou STN 73 6110.

Pre bytový dom so 7 bytovými jednotkami je podľa STN potrebných 14 odstavných stojísk; spolu je na pozemku navrhovaných 15 odstavných stojísk.

- V prípade zmeny funkčného využitia objektov bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť v súlade s funkčným využitím objektu podľa aktuálne platnej STN 73 6110 (t. č. STN 736110/Z1/Z2).
- Odstavné stojiská riešiť pre vozidla skupiny 1 podskupiny O2.
- Predmetná stavba sa nachádza v parkovacej zóne č. 4 Mestskej časti Bratislava - Staré Mesto, preto prípadné zrušenie vyznačených parkovacích miest na komunikáciách Vlčkova a Podtatranského ulica je potrebné v plnom rozsahu nahradiť.
- Úpravu vjazdov riešiť v súlade s „Technickými listami mesta Bratislava (TLMB<sub>1</sub>), Komunikácie, verzia A, účinné od 05.05.2020“
- Prípadné stavebné úpravy verejnej komunikácie a chodníka, ako aj dopravné značenie, riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie/chodníkov.
- Riešenie stanovišťa zbernej nádoby/kontajnera alebo miesto vyhradené na umiestnenie zbernej nádoby/kontajnera a odvoz komunálneho odpadu (OLO) riešiť v súlade so Všeobecným záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 6/2020 z 25. júna 2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.
- Všetky meracie zariadenia (elektro-merné, plynovo-merné a iné skrine) a priestor pre nádoby OLO budú umiestnené na pozemku investora a nebudú nezasahovať do verejného dopravného priestoru komunikácie, vrátane chodníka.

#### **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.

#### **Požiadavky z hľadiska tvorby zelene/ adaptácie na zmenu klímy:**

- Pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

Zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta SR Bratislavy, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom - uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.9.2014.

Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy na roky 2017-2020 - Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy:

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy ako extenzívne);
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu - prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu striedať stromami;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami - polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto, prípadne ich časti, ako vegetačné fasády.

**Upozornenie:**

- K zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.
- 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

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

Ďalej Vás upozorňujeme, že záväzné stanoviská hlavného mesta k investičnej činnosti nenahrádzajú stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

Príloha: 1 x potvrdené – C,D. Koordinačná a celková situácia, M 1:200; 03. Pôdorys 1.NP, (bez mierky, tlač na formát A3); 06. Pôdorys 4.NP, (bez mierky, tlač na formát A3); 09. Zvislý rez C-C, (bez mierky, tlač na formát A3); 10. Pohľad severný a južný, (bez mierky, tlač na formát A3);

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1 x potvrdené – C,D. Koordinačná a celková situácia, M 1:200; 03. Pôdorys 1.NP, (bez mierky, tlač na formát A3); 06. Pôdorys 4.NP, (bez mierky, tlač na formát A3); 09. Zvislý rez C-C, (bez mierky, tlač na formát A3); 10. Pohľad severný a južný, (bez mierky, tlač na formát A3);

Magistrát ODI, HA, archív