



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
15.02.2017 MAGS OUIK 37497/17-38709 Ing. arch. Simonidesová /514 21.04.2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Gaštanová, s.r.o.
investičný zámer:	Bytový dom, Gaštanová 9, parc. č. 5110/1,2,3, Bratislava
žiadosť zo dňa:	15.02.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Rudolf Lesňák autorizovaný architekt 2032AA
dátum spracovania dokumentácie:	02/2017

K žiadosti o posúdenie investičného zámeru: „Bytový dom, Gaštanová, parc. č. 5110/1,2,3, Bratislava“ bolo dňa 06.10.2016 vydané stanovisko hlavného mesta č. MAGS OUIK 53252/16-351399, v ktorom bola konštatovaná jeho prípustnosť v danom území.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 06.10.2016.

Predložená dokumentácia rieši novostavbu bytového domu na nároží Gaštanovej a Senickej ulice na pozemkoch, ktoré sú v súčasnosti zastavené objektom rodinného domu s garážou, ktoré budú asanované. Celý blok je ohraničený Gaštanovou ulicou, Senickou ulicou a ulicou Západný rad.

Objekt bytového domu nadväzuje na radovú zástavbu na Senickej aj Gaštanovej ulici, zo strany Senickej ulice je osadený 4,75 m a od Gaštanovej ulice 5,0 m od hranice pozemku (od príľahlého chodníka popri komunikácii). Navrhovaný bytový dom má jedno podzemné podlažie (čiastočne vnímateľné nad okolitým terénom so zelenou strechou), 3 plnohodnotné nadzemné podlažia a 4. NP, ktoré je riešené ako ustúpené. Na 1. PP je navrhnutá podzemná garáž s 12 parkovacími miestami, pivničné kobky a kotolňa, na 1. NP až 3. NP sa nachádzajú 2 x 3-izbové byty, 1 x 2-izbový byt a na 4. NP 2 x 2-izbové byty s terasami. Spolu je v objekte umiestnených 11 bytových jednotiek. Vstup do objektu je z Gaštanovej ulice vyrovnávajúcimi schodmi (výškový rozdiel 0,833 m). Nad 1. PP je zelená terasa s hrúbkou substrátu min. 0,5 m. Objekt je zastrešený plochou strechou s výškou atiky nad 3. NP + 9,55 m a nad 4. NP +12,63 m od úrovne ± 0,00 (= úroveň 1. NP). Zo strany Gaštanovej ulice sú predzáhradky zdvihnuté do úrovne 1. NP a sú svahovito upravené smerom k múriku oplotenia na hranici pozemku s výškou 0,5 - 1,2 m voči

chodníku. Múrik oplotenia bude doplnený v týchto častiach o plot (zámočnícky) s výškou 0,6 m a doplnený o vždyzelené živé ploty. Navrhovaná výstavba nevyžaduje výrub vzrastlej zelene, pred začatím výstavby bude odstránená náletová zeleň z pozemku.

Úroveň $\pm 0,00 = 176,650$ m n. m.

Objektová skladba: SO 01 - Asanácia existujúceho rodinného domu, garáže a skladu, SO 02 - Bytový dom, SO 03 - Rekonštrukcia prípojky NN, SO 04 - Rekonštrukcia prípojky vodovodu, SO 05 - Rekonštrukcia prípojky kanalizácie, SO 06 - Dažďová kanalizácia, SO 07 - Rekonštrukcia prípojky plynu, SO 08 - Spevnené plochy, SO 09 - Oplotenie, brány, vonkajšie vybavenie, SO 10 - Sadové a terénne úpravy.

Celková plocha pozemku je 744 m^2 , zastavaná plocha objektom je $260,4 \text{ m}^2$ (index zastavanej plochy - 0,35), celková nadzemná podlažná plocha je $911,40 \text{ m}^2$ (index podlažných plôch - 1,225), reálna plocha zelene je $360,57 \text{ m}^2$ (zeleň na rastlom teréne: $245,57 \text{ m}^2$, nad garážou: 115 m^2), započítateľná plocha zelene je $280,07 \text{ m}^2$ (koeficient zelene - 0,38).

Dopravné riešenie a statická doprava: Výpočet statickej dopravy je podľa STN 736110/Z1, Z2, pre funkcie: bývanie 11 bytových jednotiek (BJ), z toho sú byty s úžitkovou plochou: do $60 \text{ m}^2 \times 5$ BJ a do $90 \text{ m}^2 \times 6$ BJ. Normová potreba pre navrhovaných 11 BJ je 16 odstavných stojísk (OS). Statická doprava je navrhovaná v podzemnej garáži na 1. PP v počte 12 odstavných stojísk (OS). Na teréne pred objektom sú navrhované 4 kolmé OS. Do podzemnej garáže napojenej zo Senickej ulice vedie celoplošne vyhrievaná jednopruhovú, obojsmernú rampu so sklonom 17 %. Pred vstupom do garáže bude inštalovaná svetelná signalizácia, ktorá bude zobrazovať povolený vjazd do garáže. Celková šírka vjazdu na pozemok je $20,485 \text{ m}$ (vjazd do garáže, vrátane 4 kolmých OS). Vjazd bude riešený v úrovni chodníka s nájzdovým obrubníkom. Dopravné pripojenie je zo Senickej ulice, ktorá je jednosmerná v smere od Gaštanovej ulice. Gaštanová ulica je pojazďovaná MHD - trolejbus. Spevnené plochy sú navrhované z betónových dlažbových dielcov so zatrávňovacou dlažbou. Oplotenie pozemku je navrhované na hranici s pozemkami parc. č. 5106, 5107 a 5109. Vjazd do garáže, parkovanie na teréne a hlavný vstup do objektu nebudú oplotené.

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. **5110/1,2,3** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územie**, 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 prispôsobiť charakteru okolitej zástavby, nedostavovať existujúce objekty do väčších hmôt, ako sú typické pre okolitú zástavbu.

Navrhovaná novostavba bytového domu splňa reguláciu funkčného využitia plôch, bytové domy do 4 nadzemných podlaží patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch v rámci funkčného využitia plôch: obytné územia, malopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102. 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 - na susedných pozemkoch parc. č. 5098/1, 5105, 5106 sa nachádzajú bytové domy (na novostavbu bytového domu na pozemku parc. č. 5106 je vydané stavebné povolenie).

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenarúša charakter stabilizovaného územia. Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IZP: 0,35, IPP: 1,225, KZ: 0,38 (*koeficient zelene je určený so zohľadnením tabuľky zápočtov v zmysle UPN - množstvo zelene nad konštrukciou garáže je redukované koeficientom zápočtu: 0,3*). Priemerné vypočítané hodnoty regulatívov IZP, IPP a KZ vo vzťahu k celej funkčnej ploche (vymedzenej ulicami: Senická, Gaštanová, Západný rad) sú IZP: 0,35, IPP: 0,51 a KZ: 0:40.

Predložený investičný zámer patrí v danej funkčnej ploche k objektom, ktorých index podlažných plôch patrí k najvyšším. S ohľadom na skutočnosť, že sa jedná o bytový dom, umiestnený na nároží ulíc a ktorý tvorí prechodovú formu medzi viacpodlažnou zástavbou (susedný funkčný blok na ul. Pri Habánskom mlyne – 5-podlažný bytový dom na pozemkoch parc. č. 4976/1,2) a prevažne rodinnou zástavbou jestvujúcej funkčnej plochy považujeme dosahované IPP: 1,225 a navrhovanú podlažnosť (3. NP: atika + 9,55 m + ustúpené podlažie: atika +12,63 m) za akceptovateľné aj s ohľadom na postupnú transformáciu predmetného územia na intenzívnejšiu prestavbu existujúcich rodinných domov prispôsobenú mestskému charakteru bývania.

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, Gaštanová 9, parc. č. 5110/1,2,3, Bratislava
na parcelách číslo:	5110/1,2,3
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Senická, Gaštanová 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:

- 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.
- Úroveň „predzáhradiek“ zo strany Senickej ulice bude upravená tak, aby voči priláhlému chodníku nevznikli súvislé plné oplotenia vyššie ako 0,6 m.
- Striktne dodržať uličnú čiaru založenú jestvujúcou zástavbou zo strany Gaštanovej aj Senickej ulice. Rešpektovať vydané stavebné povolenie č. 4239/22953/2015/STA/Skr zo dňa 06.08.2015 na bytový dom na susednom pozemku parc. č. 5106, 5107.
- Umiestnenie podzemnej garáže až na hranicu susedných pozemkov parc. č. 5106 a 5107, ktorá výškou svojej atiky prevyšuje úroveň priláhlého terénu týchto parciel, môže byť povolené iba so súhlasom ich vlastníka a iba v prípade, ak nebude trvalo obmedzené ich užívanie na určený účel.
- Vjazd do podzemnej garáže a ku parkovacím miestam riešiť na úrovni chodníka s nájazdovým obrubníkom, chodník neprerušovať a na situáciu vjazdu upozorniť zmenou dlažby v chodníku na ploche vjazdu (túto skutočnosť je potrebné zohľadniť vo výkrese: C4 Celková situácia, M 1:200). Povrch parkovísk riešiť ako priepustný pre zrážkovú vodu.
- Aj v ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť zeleň min. v rozsahu predloženej dokumentácie, nad strechou 1. PP vytvoriť plnohodnotnú plochu zelene s min. hrúbkou pôdneho substrátu 0,5 m.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Statickú dopravu (parkovanie) žiadame riešiť na vlastnom pozemku, pre navrhované funkcie v počte 16 odstavných stojísk (OS), podľa možností pre vozidlá skupiny O2.
- Normovú potrebu odstavných stojísk žiadame riešiť prioritne v garáži.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu musí byť statická doprava prehodnotená podľa aktuálne platnej STN.
- Stavebné úpravy chodníkov príp. komunikácie, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie.
- Žiadame nezužovať profil chodníka osadzovaním elektromerných skriň resp. iných meracích zariadení a umiestňovaním nádob na komunálny odpad.
- Navrhované dopravné riešenie požadujeme preukázať v „Dopravnom výkrese“ s náležitým kótovaním.

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.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy.

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) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 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.
- Predmetné pozemky sú zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.
- Spevnené plochy riešené pomocou zatrávňovacích prefabrikátov nie je možné zarátavať do plôch zelene (ani plochou 50 %) – ÚPN neumožňuje takýto zápočet.

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.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené: C4 Celková situácia, M 1:200; 03. Pôdorys 1. NP, M 1:100; 05. Pôdorys 4. NP, M 1:100; 07. Rez A-A, M 1:100; 10. Pohľad južný, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: C4 Celková situácia, M 1:200; 03. Pôdorys 1. NP, M 1:100; 05. Pôdorys 4. NP, M 1:100; 07. Rez A-A, M 1:100; 10. Pohľad južný, M 1:100

Magistrát ODI, archív