



INGPROJECT s.r.o.
Dunajská 48
811 08 Bratislava 1

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
17.12.2018 MAGS OUIK 36525/19-500453 Ing. Mosná /59356508 08.03.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XX
investičný zámer:	„Polyfunkčný objekt, Riazanská ul., Bratislava“, kat. úz. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	18.12.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Atelier 008 s.r.o., Rubínová 48, 831 52 Bratislava, Ing. arch. Ján Kukul'a, reg. č. 1401 AA
Dátum spracovania dokumentácie:	10/2018

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu samostatne stojaceho polyfunkčného objektu, ktorý bude čiastočne podpivničený, dvojpodlažný a s 1-ustúpeným podlažím, ktoré bude zastrešené plochou strechou, s výškou atiky +10,600 m. Objekt je umiestnený na Riazanskej ul., kde v súčasnosti sa na pozemku nachádza predajňa a showroom drevodomov. Na susednom pozemku zo západnej strany sa nachádza samostatný objekt rodinného domu, z východnej strany pozemok susedí so záhradou a skladovým objektom a v zadnej časti sa nachádza výrobný-skladový areál. V navrhovanom objekte na 1.PP je umiestnená chodba, 2 sklady, pivničné kobky, výťah, schodisko a technická miestnosť. Na 1.NP sú navrhnuté 4 obchodné priestory, vstup do obytnej časti, chodba a spoločné priestory – výťah a schodisko. Na 2.NP sú riešené 4x 2-izbové bytové jednotky (niektoré bytové jednotky majú aj balkóny), chodba, výťah a schodisko. Na ustúpenom 3.NP je navrhnutá chodba, 2x 2-izbová bytová jednotka s vonkajšími terasami, pričom celkový počet bytových jednotiek v objekte bude 6. Objekt bude napojený na inž. siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Nároky statickej dopravy sú vypočítané pre 6 bytových jednotiek do 60 m² a pre 4 prevádzky s 5 zamestnancami v súlade s platnou technickou normou STN 736110/Z2, v celkovom objeme 9 odstavných a parkovacích stojísk. Stojiská budú zabezpečené na spevnených plochách s kolmým radením na pozemku investora s prízjazdom priamo z komunikácie Riazanská. Súčasťou

stavby z hľadiska riešenia dopravného vybavenia sú spevnené plochy pre pohyb vozidiel, parkovacie stojiská a chodník. Celková výmera pozemkov je 860 m², celková zastavaná plocha objektu je 327,36 m², celková nadzemná podlažná plocha má 818,23 m², celková plocha zelene tvorí 239,33 m², celková podlažná plocha pre bývanie má 490,87 m² a celková plocha pre služby a obchod má 235,71 m².

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, **stabilizované územie**.

Podmienky funkčného využitia plôch:

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

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. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Predmetný zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenarúša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Navrhovaný objekt prispieva k dotvoreniu

mestského bloku, zatriktívňuje Riazanskú ulicu a stáva sa možnou predlohou pre citlivé doplnenie a regeneráciu štruktúry urbanistického bloku. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmové pozemky sú: IZP = 0,38; IPP = 0,95 a KZ = 0,28. Uvažovaný 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

s umiestnením stavby:	„Polyfunkčný objekt, Riazanská ul., Bratislava“
na parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Riazanská ul.

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 riešenia dopravného vybavenia:

- pri realizácii spevnených i parkovacích plôch a ďalších vonkajších inžinierskych objektov súvisiacich s riešením dopravného vybavenia stavby, žiadame rešpektovať platné technické normy a vyhlášky pre projektovanie miestnych komunikácií a odstavných a parkovacích stojísk;
- prípadné stavebné úpravy prístupovej komunikácie/chodníka na vjazde/výjazde pre motorové vozidlá a chodníkové teleso pozdĺž komunikácie Riazanská v rozsahu stavby, ako aj dopravné značenie, žiadame riešiť ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok (STN 76 6110, vyhláška MŽP SR č. 532/2002 Z.z.).

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- 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 budúcich majetko - právnych vzťahov:

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR Bratislavy, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

ODPORÚČANIE:

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

- v zmysle platnej normy STN 73 6110/Z1 žiadame na všetkých navrhovaných parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne jeden strom na štyri parkovacie miesta v priestore medzi protiľahlými stojiskami.

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- 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
- 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. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť 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:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUI, ODI