

**PLAN-ING SK, s. r. o.**
Jakubovo nám. 13
811 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 39712/19-71243 Ing. arch. Barutová 25.7.2019

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	PLAN-ING SK, s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný dom na Humenskom námestí v Bratislave
žiadosť zo dňa:	12.2.2019, doplnená dňa 6.6.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Vladimír Zigo
dátum spracovania dokumentácie:	02/2019, revízia 1 z 06/2019

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu polyfunkčného domu s 1 podzemným a 4 nadzemnými podlažiami, s 2 priestormi obchodu a služieb, komunitnými priestormi, administratívnymi priestormi pre 23 zamestnancov (9 nebytových priestorov) a 27 bytmi. Dopravná obsluha objektu bude zabezpečená po jestvujúcich miestnych komunikáciách a parkovisku (Jasovská ul., Humenské nám). Súčasťou riešenia je aj nové parkovanie - v garáži na 1. podzemnom podlaží 26 státí s obsluhou autovýtahom s obojstranným vjazdom, pod budovou na úrovni 1. nadzemného podlažia (4 státia) a na vonkajšom parkovisku (24 státí), z čoho je 7 státí náhradou za stavbou zabraté jestvujúce parkovacie miesta.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie veľkého investičného zámeru, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Vladimír Zigo, 02/2018, revízia 1 z 06/2019):

Celková výmera stavebného pozemku:	3 691,00 m ²
Zastavaná plocha:	811,10 m ²
Počet nadzemných podlaží:	4
Počet podzemných podlaží:	1
Podlažná plocha nadzemnej časti:	3 074,00 m ²
Spevnené plochy:	1 567,50 m ²
Plocha zelene:	1312,40 m ²
Počet parkovísk:	54 PM - 26 v garáži, 28 na teréne

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:

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx je stanovené funkčné využitie územia:

viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie **101**, t. j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch 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 požiaru ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie **202**, t. j. územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie **1110**, t. j. územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Lokalita je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

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.

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).

Dosahované indexy na riešené územie (t. j. 202, 101, 1110 spolu) v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IZP = 0,220

IPP = 0,833

KZ = 0,356

Pomer plôch vo funkčnom bloku 202 (38 624 m²)

Plocha bývania = 1 322 m² (návrh) + 6 588 m² (jestvujúca) = 7 910 m² = 29,62 %

Plocha občianskej vybavenosti = 1 110 m² (návrh) + 17 684 m² (jestvujúca) = 18 794 = 70,38 %

Dosahované indexy na funkčnú plochu **202** v zmysle predloženej dokumentácie sú:

Na urbanistický blok - súčasný stav:

IZP 0,203

IPP 0,628

KZ 0,447

Na urbanistický blok – návrh:

IZP 0,219

IPP 0,691

KZ 0,421

Funkcia **202** je určená pre územia občianskej vybavenosti slúžiacej predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. Keďže sa jedná o územie s ukončenou stavebnou činnosťou, navrhované objekty by mali **prinášať zvýšenie kvality prostredia**, ktoré je základným princípom pri stanovení regulácie v stabilizovanom území.

K investičnému zámeru predmetnej stavby bolo dňa 23.10.2018 vydané stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy, v ktorom boli stanovené požiadavky do spracovania ďalších stupňov dokumentácie. Konštatujeme, že predložená upravená dokumentácia pre územné konanie (Ing. arch. Vladimír Zigo, 02/2018, revízia 1 z 06/2019) akceptovala a v riešení zohľadnila zásadné požiadavky – garáže umiestňuje v 1. podzemnom podlaží, v 1. nadzemnom podlaží objektu je navrhnutý parter s občianskou vybavenosťou a komunitnými priestormi, ktoré dotvoria charakter Humenského námestia a prinesú novú kvalitu do tohto prostredia, zachováva v pôvodnej polohe východný rad dvojradovej aleje, 7 ks vzrastlých stromov západného radu aleje je navrhnutých na presadenie pomocou mechanizmov, atď.

Predložená dokumentácia deklaruje, že pomer funkcií vo funkčnom bloku je v súlade so stanovenými regulatívmi platnej územnoplánovacej dokumentácie a realizáciou navrhovaného zámeru nedôjde v predmetnom urbanistickom bloku k zásadnému prekročeniu limitov, dosiahnutých v súčasnosti.

Vzhľadom na uvedené po posúdení konštatujeme, že uvažovaný zámer nie je v rozpore 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 dom na Humenskom námestí v Bratislave
na parc. číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Humenské námestie

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**:

- v navrhovaných skladbách nie je zohľadnená priepustnosť pre zrážkové vody, v ďalšom stupni zapracovať vodopriepustnosť spevnených povrchov do technického riešenia
- dokumentácia navrhuje dažďovú vodou zo spevnených plôch odvádzať do uličných vpustov UV1 a UV2 - požadujeme aby bola dažďová voda zadržovaná v území
- doplniť vodozadržné opatrenia v plochách P1 a P2 vo forme dažďových záhrad a suchých poldrov, kde bude riešené hospodárenie s dažďovou vodou zo spevnených plôch aj striech
- upozorňujeme, že koridory zelene, navrhnuté na severnom a východnom okraji plochy sadových úprav P3 sú pri svojej šírke ťažko udržateľné - riešiť plochy zelene ako celistvé a prispôbiť ich dimenzie reálnym nárokom na údržbu
- komunikácia na západnej strane objektu je utlmenou komunikáciou so zdieľaným pohybom chodcov a áut, preto požadujeme, aby chodník a vozovka boli riešené v jednej výškovej úrovni a boli materiálovo odlišené dlažbou a koridorom zelene, navrhovaný prechod pre chodcov navrhujeme riešiť v kontexte zdieľaného priestoru chodcov a áut
- požadujeme, aby trajektórie pešieho pohybu sledovali ciele (vstupy do objektu, park a pod.), požadujeme preriešiť priečne pešie prepojenie (východ západ) vo vzťahu k PM č. 27
- náhradné parkovacie miesta (v zmysle dokumentácie je to 7 PM) je potrebné zrealizovať už v etape prípravy územia pre stavbu, aby nevznikol deficit parkovacích možností pre potreby súčasných rezidentov v území

- z hľadiska bezpečnosti chodcov žiadame zrušiť parkovacie státie č. 27 pod objektom, nakoľko vjazd na toto státie je v kolízii s navrhovaným priechodom pre chodcov
- dažďové vody je potrebné odvádzať do vsakovacích zariadení, umiestnených napr. v zelených plochách (P1,P2), splaškové vody je možné odvádzať priamo do existujúcej kanalizácie
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- **zámer odporúčame predstaviť a prerokovať s obyvateľmi dotknutej lokality formou verejnej prezentácie a na lokálnej úrovni doriešiť náplň parteru**

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

- „V zmysle platnej normy STN 736110 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.“

ODPORÚČANIE:

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

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami.
- ploché strechy na objektoch 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).
- 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.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor