



ARTPLAN spol. s r.o.
Ing. Oľga Szabóová
Karadžičova 27
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
06.07.2021 MAGS OUIK 56691/21-453996 Ing. Mosná /59356508 07.10.2021

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

| | |
|--------------------------------------|--|
| investor: | DOMEX spol. s r.o., Stromová 30, 831 01 Bratislava |
| investičný zámer: | „Polyfunkčný dom Stromová“, Bratislava – Nové Mesto, Stromová ul., kat. úz. Vinohrady |
| žiadosť zo dňa: | 08.07.2021 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | Ing. arch. Il'ja Skoček, reg. č. 1268 AA, Medzierka 9, 811 05 Bratislava |
| Dátum spracovania dokumentácie: | 05/2021 |

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu samostatne stojaceho polyfunkčného domu, ktorý má tvar obdĺžnika, o pôdorysných rozmeroch 19,50 m x 16,05 m, pričom podzemné podlažie (2.PP) má max. rozmery 26,97 m x 27,85 m. Objekt má navrhnuté 2.PP a 3.NP, pričom posledné podlažie je zastrešené plochou strechou, o max. výške strechy +9,220 m. Na riešených pozemkoch sa toho času nachádzajú 2 rodinné domy s garážami, ktoré budú odstránené. Dotknuté územie je značne svažité, výškový rozdiel severovýchodnej hranice pozemkov pri Ladzianskeho ul. a juhozápadnej hranice pri Stromovej ul. je cca 6,20 m. Pred záujmovými pozemkami, na pozemku parc. č. xxxxx sa nachádza prístrešok MHD a zastávka MHD pre trolejbusy a autobusy a umiestnenie navrhovanej stavby rešpektuje existujúcu zastávku MHD.

Na 2.PP je navrhnutá obojsmerná rampa do garáže pre osobné vozidlá (v šírke 5,0 m), vstup do polyfunkčného objektu, občianska vybavenosť - 2 prenajímateľné priestory so zázemím, domová vybavenosť a komunikačné jadro (schodisko a výťah). Na 1.PP je umiestnená plynová kotolňa a 3 bytové jednotky s loggiami. Na 1.NP až 3.NP sú navrhnuté bytové jednotky a komunikačné jadro, pričom na každom podlaží sú navrhnuté 3 bytové jednotky s loggiami a balkónmi, v celkovom počte 12 bytov (5x 2-izbové a 7x 3-izbové byty). Vstup do prevádzok občianskej vybavenosti je

riešený priamo z parteru a vstup do obytných podlaží je riešený z bočnej juhovýchodnej strany objektu. Vstupy sú prístupné chodníkmi napojenými na verejný chodník na Stromovej ul. Polyfunkčný objekt je pripojený na inžinierske siete prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Statická doprava je riešená na pozemku investora, v celkovom počte 24 parkovacích miest, z toho je 20 parkovacích miest v garáži s parkovaním na zdvižných parkovacích plošinách „Woehr Parklift“ a 4 parkovacie miesta na spevnenej ploche na pozemku parc. č. xxxxxxxx (z toho 1 parkovacie miesto je určené pre imobilné osoby). Dopravné napojenie pozemkov je zabezpečené priamo z miestnej komunikácie Stromovej ul.

Plôšné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii:

| | |
|---------------------------------------|------------------------------|
| - výmera záujmového územia: | 1320,00 m² |
| - zastavaná plocha: | 312,97 m² |
| - podlažná plocha nadzemných podlaží: | 938,91 m² |
| - zeleň: | |
| o na teréne: | 711,65 m² |
| - spevnené plochy: | 295,30 m² |
| - počet bytov: | 12 |
| - počet podlaží PP/NP: | 2/3 |
| - počet parkovacích miest: | 24 |

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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“):

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a 5701/108, kat. úz. Vinohrady, 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.

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

- z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

| | plošné bilancie (m ²) | intenzita využitia - záujmové územie | intenzita využitia - priemerné hodnoty vo FP |
|-----------------------------|--------------------------------------|---|---|
| - výmera záujmového územia: | 1320 | | |
| - zastavaná plocha: | 312,97 | IZP = 0,237 | IZP priem. = 0,23 |
| - podlažná plocha (NP): | 938,91 | IPP = 0,711 | IPP priem. = 0,27 |
| - započítateľná zeleň: | 711,65 | KZ = 0,539 | KZ priem. = 0,29 |

Navrhnutá výška a podlažnosť polyfunkčného objektu je odvodená najmä od okolitej zástavby bytových domov, ktoré sú umiestnené pozdĺž Stromovej ul., na druhej strane komunikácie, a ktoré majú podlažnosť: 5.NP. Návrh korešponduje s uličnou čiarou existujúcej zástavby, ktorá začína od nárožia ulíc Bárdošovej a Stromovej a pokračuje v predĺžení línie zástavby občianskej vybavenosti, ktorá je odsadená od Stromovej ulice, čím sa zachováva pás zelene medzi chodníkom a parterom, vzdušnosť koridoru medzi náprotivnými fasádami, dodržiava sa súčasná šírka zástavby, pričom navrhovanou stavebnou štruktúrou sa zvyšuje spoločenská atraktivita územia. Navrhovaná polyfunkčná zástavba do budúcnosti predpokladá aj na susedných pozemkoch zástavbu podobného charakteru, ktorá by mali byť usporiadaná formou líniovej zástavby, v severovýchodnom vstupnom priestore napojenia od križovatky s Bárdošovou ul. až po napojenie s Magurskou ul., ako dotvorenie stavebnej štruktúry a urbanistickej koncepcie Stromovej ul.

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 dom Stromová“ |
| na parc. č.: | xx a 5701/108 |
| v katastrálnom území: | Vinohrady |
| miesto stavby: | Stromová 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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- upozorňujeme: 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.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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 odporúča:

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími 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 Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, 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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

1x Statický posudok,

1x Posúdenie hlukovej záťaže

1x Svetlotechnický posudok

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