



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
03.01.2017                      MAGS OUIK 34329/17-1289                      Ing. arch. Simonidesová /514                      12.04.2017

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Občianske združenie „Brnianska“, Tematínska 5/A, 851 05 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Bytový dom so zelenou pavlačou, Brnianska ul., parc. č. 4868, 4869, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>03.01.2017, doplnená 20.03.2017</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Peter Suchanský autorizovaný architekt 1077AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>12/2016</b>

K žiadosti o posúdenie investičného zámeru: „Bytový dom so zelenou pavlačou, Brnianska ul., parc. č. 4868, 4869, Bratislava“ bolo dňa 10.08.2016 vydané stanovisko hlavného mesta č. MAGS OUIK 47800/16-299493 (architektonická štúdia vypracovaná spoločnosťou Collegium s.r.o., zodpovedný projektant – Ing. arch. Peter Suchanský, dátum spracovania: 05/2016, žiadateľ: Juraj Páczer, P.O.Box 11, 900 33 Marianka). V rámci stanoviska bol zámer vyhodnotený ako *prípustný, ktorý svojím hmotovopriestorovým riešením a podlažnosťou nenaruša charakter stabilizovaného územia, ale z hľadiska intenzifikácie záujmovej parcely je potrebné ho považovať za maximálne prípustný v stabilizovanom území.*

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený investičný zámer rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 10.08.2016.

**Predložená dokumentácia rieši** novostavbu bytového domu na mieste asanovaného rodinného domu na pozemku, ktorý je ohraničený Brnianskou ulicou z juhozápadnej strany a železničnou traťou zo severovýchodnej strany. Objekt má navrhnuté dve podzemné podlažia a štyri nadzemné podlažia, pričom 4. NP je riešené na menšej pôdorysnej ploche (ustupujúce podlažie). Funkčná náplň objektu: 2. PP technické a skladové priestory, 1. PP – garáž s 22 parkovacími miestami, 1. NP - 4. NP – 17 bytových jednotiek (15 x 2-izbový byt a 2 x 3-izbový byt) orientovaných na juhovýchodnú stranu s terasami. Objekt je osadený kolmo na Brniansku ulicu, samotný vstup do objektu (pomocou rampy) ako aj komunikačná otvorená pavlač sú navrhnuté zo severozápadnej strany (pavlač je riešená ako zelená stena - vertikálna záhrada). V zadnej časti

pozemku je nad podzemnou garážou navrhnutá zeleň na ploche 156 m<sup>2</sup> (IZ:128 m<sup>2</sup>) s hrúbkou substrátu 1,0 m.

Objekt bude zastrešený plochou strechou, výška atiky nad 3. NP + 9,40 m, nad 4. NP +12,65 m (IZ: + 12,50 m). Nad 4. NP je navrhnutá extenzívna vegetačná úprava strechy s hrúbkou substrátu 0,15 m. Investičný zámer počíta s vybudovaním nových pripojení na inžinierske siete, resp. s ich rekonštrukciou a vybudovaním napojenia na komunikáciu pre zabezpečenie nárokov statickej dopravy.

Celková plocha pozemku (parc. č. 4866 a 4867) je 1 249 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha objektom je 490,20 m<sup>2</sup> (IZ: 490,2 m<sup>2</sup>), celková nadzemná podlažná plocha je 1 112,8 m<sup>2</sup> (IZ: 1 108 m<sup>2</sup>), celková výmera započítateľnej zelene je 450 m<sup>2</sup> (IZ: 464 m<sup>2</sup> - reálne výmera zelene je 528 m<sup>2</sup>). Úroveň ± 0,00 = 182,00 m n.m. b.p.v.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 001 Odstránenie jestvujúceho objektu RD, SO 101 HTU, Stabilizácia stavebnej jamy, SO 201 Vlastný objekt BD, SO 301 Rekonštrukcia kanalizačnej prípojky, SO 401 Rekonštrukcia vodovodnej prípojky, SO 402 Požiarna nádrž, SO 501 Rekonštrukcia prípojky plynu NTL, SO 601 Prípojka NN, SO 602 Úprava vonkajších rozvodov NN, SO 701 oplotenie, SO 801 Spevnené plochy, komunikácie na pozemku, SO 802 Vjazd na pozemok.

Statická doprava: Výpočet statickej dopravy je pre navrhovanú funkciu bývanie (17 BJ – 15 bytov do 60 m<sup>2</sup> a 2 byty do 90 m<sup>2</sup>) podľa STN 736110/Z2, február 2015. Podľa výpočtu statickej dopravy je potrebných spolu 20 odstavných stojísk (OS). Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku s počtom 22 OS v podzemnej garáži objektu a 2 OS sú navrhnuté na teréne. Celkový počet je 24 OS. Pozemok je priamo napojený na Brniansku ulicu rampou do 1. PP (*pozn.: komunikácia Brnianska ulica je podľa ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov f.tr. B1/cesta II triedy - 572*).

**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 a z vlastných výpočtov.**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. **4868, 4869** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia**, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501.

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.

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 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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

• **v ostatnom území centra mesta**

prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa požaduje rešpektovať typický charakter bloku. V určitých prípadoch – zvýraznenie nároží, nadstavby – môže dôjsť k vyššej intenzite využitia pozemku v porovnaní s okolitou existujúcou zástavbou. Určujúce sú však regulatívy (stavebná čiara, výška, odstupy a pod.) vyplývajúce z existujúcej stavebnej štruktúry bloku.

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).

**Na základe výsledkov posúdení hlavné mesto konštatuje:**

Predložený investičný zámer je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Bývanie v bytových domoch patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy s kódom funkcie: 501 a je prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Pomer funkcie bývania a OV vypočítaný z celkových nadzemných podlažných plôch bude po výstavbe v rámci funkčnej plochy tvoriť cca 67,6 % : 32,4 % (bývanie : OV).

V predmetnom bloku je veľmi rôznorodá zástavba: na jednej strane reprezentovaná viacerými pôvodnými objektami starších rodinných domov s pomerne malou zastavanosťou a nízkou podlažnosťou a na strane druhej sa tu nachádzajú viacpodlažné zrekonštruované objekty, resp. novostavby (3. NP + ustúpené podlažie) s funkciou bývania a občianskej vybavenosti.

**Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 0,89 (bez pavlaču), IZP: 0,39, KZ: 0,36 (IZ: 0,37).** Oproti investičnému zámeru je minimálne znížený výsledný KZ (reálna výmera zelene je zachovaná, mierne sa znížil podiel zelene na rastlom teréne voči zeleni na konštrukcii podzemnej garáže), IPP a IZP sú ponechané na pôvodných hodnotách.

Objekt so svojou navrhovanou podlažnosťou a výškou (atika nad 3. NP + 9,40 m, nad 4. NP +12,65 m) dosahuje zrovnateľnú výškovú hladinu objektov po rekonštrukcii.

Predložený investičný zámer patrí v danej funkčnej ploche k tým objektom, ktoré intenzifikujú záujmovú parcelu vo vyššej miere ako väčšina pôvodných rodinných domov. **S ohľadom na postupnú transformáciu predmetného územia na zástavbu mestského typu v zmysle stanoveného funkčného využitia zadaného v územnom pláne, je možné považovať investičný zámer za prípustný, ktorý svojím hmotovopriestorovým riešením a podlažnosťou nenaruša charakter stabilizovaného územia.**

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

so zmenou dokončenej stavby:	<b>Bytový dom so zelenou pavlačou, Brnianska ul., parc. č. 4868, 4869, Bratislava</b>
na parcelách číslo:	<b>4868, 4869 23099/59 Brnianska ul. – inžinierske siete</b>
v katastrál. území:	<b>Staré Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Brnianska 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:**

- Pavlač navrhnutá v úrovni 2. NP a 3. NP bude riešená ako otvorená tak, aby jej konštrukčné riešenie neovplyvňovalo výsledný index zastavaných (resp. podlažných) plôch.
- V ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť zeleň min. v rozsahu predloženej dokumentácie, nad strechou 1. PP vytvoriť priestor pre realizáciu sadových úprav s min. hrúbkou pôdneho substrátu 1 m.

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- Statickú dopravu žiadame riešiť podľa funkčného využitia objektu v súlade s aktuálne platnou STN, pre osobné automobily O2, výlučne na vlastnom pozemku, v počte min. 20 odstavných stojísk (max. 24 odstavných stojísk).
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť v súlade s platnými STN.
- Vzhľadom na jednopruhovú obojsmernú rampu odporúčame zväziť potrebu riadenia svetlami vjazdu do podzemnej garáže.
- Navrhovanú polohu oplotenia (SO 701) zo strany verejného chodníka žiadame v súlade s výkresom “Situácia, Spevnené plochy a oplotenie, M 1:250, 12/2016“, ktorý bol doplnený podaním zo dňa 20.03.2017.
- V prípade, že bude na vjazde na pozemok osadená brána, žiadame taký spôsob otvárania brány, ktorý nebude zasahovať do chodníka.
- Polomery na vjazde žiadame riešiť v súlade s platnými normami.
- V prípade nedostatočného rozhľadu žiadame navrhnuť potrebné opatrenia.
- Stavebné úpravy chodníka príp. komunikácie, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie.
- Žiadame nezužovať profil verejného chodníka osadzovaním elektromerných resp. iných meracích zariadení.
- Navrhované dopravné riešenie žiadame popísať v textovej časti a preukázať v „Dopravnom výkrese“ (napr. zakreslenie dopravného pripojenia na komunikáciu so zakreslením šírkového usporiadania komunikácie /Brnianska ul./ vrátane chodníka vjazdu, stĺpov a existujúcich elektromerných zariadení aj rampy do garáže). Výkres žiadame s náležitým kótovaním.

**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.
- 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

**Upozornenie:**

- 4. NP nie je ustúpeným podlažím jeho podlažná plocha je viac ako 50 % podlažnej plochy predchádzajúceho podlažia; je riešené iba ako ustupujúce.
- Koeficient zelene je nesprávne počítaný z reálnej výmery zelene a v dokumentácii je stanovený na hodnotu 0,42; správne má byť výpočet iba zo započítateľnej plochy zelene,

z ktorého vychádza koeficient zelene 0,36 (obdobne, ako tomu bolo pri vyhodnocovaní v rámci stanoviska k investičnému zámeru).

- Do celkovej podlažnej plochy objektu nie je v dokumentácii započítaná pavlač a priestor medzi pavlačou a obvodovou stenou samotného objektu v úrovni 1. NP - 3. NP (pravdepodobne priebežná nika pre osvetlenie a odvetranie).
- Predmetný pozemok je zasiahnutý ochranným pásmom železničných tratí a ochranným pásmom letísk a heliportov.

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: Situácia – Spevnené plochy a oplotenie, M1:250; Pôdorys 1.NP, M 1:200; Rezy, M 1:200; Pohľady – rozvinutý uličný pohľad, JZ uličný, SV, M 1:200, 1:400,

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: Situácia – Spevnené plochy a oplotenie, M1:250; Pôdorys 1.NP, M 1:200; Rezy, M 1:200; Pohľady – rozvinutý uličný pohľad, JZ uličný, SV, M 1:200, 1:400,

Magistrát ODI, archív