



WAD, s.r.o.
Štepná 15
841 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
12.12.2017	MAGS OUIIC 58822/17-467000 19-343680 19-391076 19-424948	Ing. arch. Záhorská/610	05.09.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	WAD, s.r.o.
investičný zámer:	„DoM UM, obytný dom vo vnútrobloku“
žiadosť zo dňa:	12.12.2017, doplnené 21.02.2018, 04.03.2019, 16.05.2019, 12.07.2019, 02.09.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Jozef Košťial, autorizovaný architekt SKA
dátum spracovania dokumentácie:	november 2017

Predložená dokumentácia rieši:

Výstavbu objektu s obytnou funkciou. Stavba je navrhovaná do existujúcej zástavby. Objekt má tri nadzemné podlažia, bez suterénu. Pôdorysne má tvar obdĺžnika (dve kocky so zapusteným schodiskom v strede) s celkovými rozmermi 15,6 x 7,5 m. Prízemie slúži na technické zázemie, sklady a parkovanie, na 2. NP sú navrhované dva malometrážne byty a na 3. NP je navrhovaný jeden byt. Objekt je zastrešený plochou strechou s výškou atiky je + 9,170 m nad úrovňou podlahy prízemí ± 0,000.

Dopravne je objekt prístupný z Jelenej ulice existujúcou prístupovou komunikáciou na pozemku p.č. 7368/2. Statická doprava je riešená na vlastnom pozemku v počte 4 parkovacie miesta (z toho 2 pm na 1. NP navrhovaného objektu). Celková plocha pozemku 412 m², zastavaná plocha je 118,85 m², plocha zelene 120,06 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 parcely č. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, stanovuje funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501.**

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.

Intenzita využitia 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.

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 kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- ***na území centra mesta***

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,

Záujmové parcely sú súčasťou územia **pamiatkovej zóny centrálnej mestskej oblasti – zóna B.**

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:

Konštatujeme: navrhovaná novostavba bytového domu sa navrhuje umiestniť do funkčnej plochy *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*, kde je splnená podmienka vzhľadom na podiel funkcie bývania v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby v rámci celej funkčnej plochy, nakoľko celkový podiel plochy bývania vrátane navrhovaného objektu dosahuje 62%. Objekt, ktorý sa umiestňuje v dvorovej časti svojím hmotovo – priestorovým riešením nenaruša charakter existujúcej zástavby stabilizovaného územia. Zástavba predmetnej funkčnej plochy dosahuje rôznu intenzitu zastavanosti pozemkov a podlažnosti, kde IZP predstavuje dosahovanú hodnotu pre celú existujúcu funkčnú plochu 0,36; IPP 1,32 a IZP 0,21. Navrhovaným investičným zámerom vyrastie IZP na 0,64; IPP 1,36 a KZ 0,22. Navrhovaný investičný zámer dosahuje v rámci riešeného územia index zastavaných plôch IZP 0,29; index podlažných plôch IPP 0,86; index zelene KZ 0,29. Nárast intenzity využitia územia v rámci celej funkčnej plochy považujeme za akceptovateľný, s ohľadom na intenzitu zástavby jednotlivých pozemkov.

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:	„DoM UM, obytný dom vo vnútrobloku“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Jelenia ulica

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:

- vzhľadom na to, že na pozemku parc. č. xxxx, kde sa plánuje umiestniť navrhovaný objekt, bola riešená zeleň k investičnému zámeru „Zmena stavby Karpatská 5 – Garáže s nadstavbou“ v zmysle vydaného záväzného stanoviska č. MAGS ORM 59769/13-377480, zo dňa 07.01.2014, žiadame túto plochu zelene nahradiť v rámci pozemku parc. č. xxxx, xxxxx, v rozsahu v akom je definovaný v priloženej projektovej dokumentácii (výkres situácia -súlada s ÚPD), výkres č. 08) ;
- žiadame doložiť súhlasné stanovisko Krajského pamiatkového úradu

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- statickú dopravu žiadame riešiť na pozemku predmetnej stavby podľa funkčného využitia objektu v súlade s platnou STN 736110 t.j. v rozsahu 4 odstavne stojiská;
- v prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť;

- upozorňujeme, že prípadné stavebné úpravy chodníkov príp. komunikácie, ako aj prípadné dopravné značenie je potrebné riešiť a odsúhlasiť s príslušných správcov komunikácie;

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;
- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku a správy Hlavného mesta SR, žiadame tento v **projektovej dokumentácii pre stavebné konanie** riešiť samostatne vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie;

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 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.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK