



D.L.M. PLUS, s.r.o.
Brančská 11
851 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
22.02.2019 MAGS OUIIC 41126/19-85395 Ing. arch. Simonidesová /514 09.12.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	DIPLOMAT INVEST, s. r. o, Ružinovská 42, 821 01 Bratislava
investičný zámer:	Bytový dom, Dobšinského ulica, pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Bratislava
žiadosť zo dňa:	27.02.2019, doplnená 26.09.2019, 05.11.2019, 25.11.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Karol Kálay autorizovaný architekt 1258AA
dátum spracovania dokumentácie:	08/2017, Revízia 21.11.2019

K žiadosti o posúdenie investičného zámeru: „**Bytový dom, Dobšinského ulica, pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Bratislava**“ bolo dňa 07.04.2017 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru (ďalej ako „IZ“) č. MAGS OUIIC 36143/17-20143. V predmetnom stanovisku bol návrh upravený v zmysle požiadaviek uplatnených hlavným mestom v predchádzajúcom nesúhlasnom stanovisku zo dňa 27.03.2015 – oproti prvotnému návrhu prišlo k redukcii zastavanej a nadzemnej podlažnej plochy, k redukcii počtu bytov z pôvodných 7 bytových jednotiek na 4, k zníženiu max. výšky objektu z +15,60 m na +14,75 m a k zvýšeniu podielu zelene vo vnútrobloku na úkor spevnených plôch.

V stanovisku k IZ zo dňa 07.04.2017 už hlavné mesto konštatovalo prípustnosť zámeru z hľadiska funkčného aj hmotovo priestorového vo vzťahu k regulácii definovanej územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. V rámci vybavovania žiadosti o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti (ďalej ako „záväzné stanovisko“ v príslušnom gramatickom tvare) bolo pre ďalší priebeh posudzovania predloženého zámeru požadované, k celkovému navrhnutému architektonickému riešeniu, doložiť stanovisko Krajského pamiatkového úradu v Bratislave, resp. výsledný návrh upraviť podľa ich požiadaviek (rez objektom a uličný pohľad opatriť pečiatkou KPÚ v Bratislave). Odporúčané bolo prehodnotenie zvoleného architektonického výrazu objektu a riešenia odstavných stojísk v úrovni 1. NP so samostatnými vjazdami k jednotlivým státiám s ohľadom na charakter uličnej zástavby daného územia.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska - návrh riešenia je dopracovaný do stupňa dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktorá zohľadňuje pripomienky a požiadavky, ktoré hlavné mesto zadefinovalo v stanovisku zo dňa 07.04.2017. Z hľadiska hmotovo priestorového (dosahovaných regulatívov intenzity využitia záujmového pozemku), funkčného aj dopravného je riešenie takmer identické s už posudzovaným zámerom – pribudlo podzemné podlažie so skladovými priestormi. K zámeru architektonického výrazu je doložené rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave zo dňa 12.03.2018 vrátane opečiatkovaného priecneho rezu a uličného pohľadu. K zabezpečeniu pokrytia nárokov statickej dopravy je doložené rozhodnutie Mestskej časti Bratislava-Staré Mesto zo dňa 28.08.2019, ktorým povolila zriadenie dvoch vjazdov na pozemok o šírke 7,50 m.

Predložená dokumentácia rieši novostavbu bytového domu v radovej zástavbe na Dobšinského ulici na mieste asanovaného rodinného domu s garážou. V navrhovanom objekte s jedným (čiastočným) podzemným podlažím a s piatimi nadzemnými podlažiami sú navrhnuté 4 rovnaké bytové jednotky. Funkčná náplň objektu: 1. PP – 4 pivničné kobky, 1. NP – komunikačné priestory a parkovanie pre 9 áut, 2.NP – 5. NP – 4 x 3-izbový byt. Objekt je zastrešený plochou strechou s výškou atiky +14,75 m. 5. NP je do Dobšinského ul. navrhnuté so zošikmením pod uhlom 40°. Vnútroblok je ponechaný pre zeleň. Objekt bude napojený na inžinierske siete vedené na Dobšinského ulici.

Plocha pozemku je 276 m², zastavaná plocha: 132,46 m² (IZ: 139 m²), plocha zelene: 116,91 m² (IZ: 118,7 m²), nadzemné podlažné plochy sú 660,38 m² (IZ: 550,85 m², pozn.: do celkovej podlažnej plochy je oproti IZ započítaná aj uzatvorená plocha parkovacích státí v úrovni 1. NP o výmere 57,83 m²).

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01 Bytový dom, SO 02 Asanovaný objekt, SO 03 Vodovodná prípojka, SO 04 Kanalizačná prípojka, SO 05 Plynová NTL prípojka, SO 06 Elektrická NN prípojka.

Statická doprava: výpočet statickej dopravy je podľa STN 736110/Z2 pre 4 byty nad 90 m². Normová potreba je 9 odstavných stojísk (ďalej ako „OS“) - spolu je navrhnutých 9 OS. Pripojenie OS je cez dva vjazdy šírky 7,5 m z Dobšinského ulice cez chodník. Komunikácia Dobšinského ulica je zaradená do siete miestnych komunikácií III triedy.

Uznesením MsZ č. 1743/2014 zo dňa 25. 09. 2014 bol schválený materiál “Zásady rozvoja cyklistickej a pešej dopravy“ a uznesením MsZ č. 406/2016 zo dňa 31. 3.2016 bol schválený “Územný generel dopravy hl. mesta SR Bratislavy, 2015“. Podľa uvedených materiálov územím prechádza cyklistická trasa - okruh O 3 (Dobšinského ul.).

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 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.

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx 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).

Regulatívy urbanistickej kompozície a dotvárania obrazu mesta:

záujmové parcely sú súčasťou **územia kompaktného mesta** (územie zóny B, ktorá tvorí obalový priestor zóny A) kde je potrebné:

- rešpektovať maximálne zachovanie charakteru zástavby s adekvátnou funkčnou adaptáciou,
- novostavby vznikajúce na mieste viacerých objektov členiť v hmote prispôsobenej okoliu.

Navrhovaný objekt je, z hľadiska funkčného, v súlade s územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Bytové domy patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch v rámci funkčného využitia plôch: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501. V rámci daného funkčného využitia je bývanie prípustné v rozmedzí do 70 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Nárast bytovej funkcie (v rámci riešeného pozemku o cca 205 m²) bol odsúhlasený v stanovisku hlavného mesta zo dňa 07.04.2017, kde bolo konštatované: „*nárast funkcie bývania vo funkčnej ploche o 205,2 m² nemá vplyv na zmenu dosahovaného percentuálneho podielu bývania vo funkčnej ploche.*“

V stanovisku zo dňa 07.04.2017 hlavné mesto odsúhlasilo dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku, ktoré predstavujú prípustnú intenzifikáciu pozemku nachádzajúceho sa v stabilizovanom území centra mesta s funkčným využitím 501.

Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: IPP: 2,39, bez započítania 1. NP ako tomu bolo v IZ dosahuje hodnota IPP: 1,91 (IZ: 1,99), IZP: 0,48 (IZ: 0,50), KZ: 0,42 (IZ: 0,43). Oproti IZ narastá index podlažných plôch (iba numericky z dôvodu iného posudzovania v IZ, v skutočnosti sa jedná o menší objem nadzemnej časti zástavby) a min. klesá index zastavaných plôch a koeficient zelene (jedná sa o zanedbateľné objemové zmeny).

Zo strany Dobšinského ulice je vnímateľná výšková úroveň zalomenia pri zošíkmení 5. NP cca +12,55 m (max. výška 5. NP je +14,75 m = IZ). K predloženému zámeru je vydané rozhodnutie Krajského pamiatkového úradu v Bratislave č. KPUBA-2018/2092-5/17706/AUG zo dňa 12.03.2018, v ktorom je zámer vyhodnotený ako prípustný pri dodržaní stanovených podmienok (časť projektovej dokumentácie – výkresy č. 7 Pôdorys 1. NP, č. 14 Rez B-B' a č. 16 Pohľad severný sú opatrené pečiatkou KPÚ a podpisom zodpovedného pracovníka s dátumom 21.03.2018).

Dňa 13.03.2014 bolo pod č. MAGS ORM 39518/14-390943 vydané záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti, vrátane jeho zmeny č. MAGS ORM 52946/14-300866 zo dňa 07.08.2014 na susedný pozemok parc. č. xxxxxx, na ktorom bol navrhnutý bytový dom s podlažnosťou 4. NP – 5. NP s výškou hrebeňa strechy nad 4. NP +15,70 m a výškou atiky plochej strechy nad 5. NP +16,20 m.

Predložený investičný 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

so stavbou:	Bytový dom, Dobšinského ulica, pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, Bratislava
na parcelách číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Dobšinského ulica, Bratislava

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:

- V rámci územného konania doriešiť priame napojenie navrhovaného objektu na susedný objekt (pozemok parc. č. xxxxxx), ktorého výstavba prebieha.
- Celkový architektonický výraz a materiálové a farebné riešenie objektu budú plne rešpektovať pripomienky a požiadavky KPÚ v Bratislave.
- Zadná stavebná čiara bude striktno dodržiavať pôdorysné vymedzenie susedného objektu (parc. č. xxxxxx) podľa výkresu č. 3 Koordinačná situácia, M 1:200.
- Vjazd do podzemnej garáže a ku parkovacím miestam riešiť na úrovni chodníka s nájazdovým obrubníkom, chodník neprerušovať a na situáciu vjazdu upozorniť zmenou dlažby v chodníku na ploche vjazdu. Povrch parkovacích miest v dvorovej časti na teréne riešiť ako priepustný pre zrážkovú vodu.
- V ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť zeleň min. v rozsahu predloženej dokumentácie – výkres č. 7. Pôdorys 1. NP, M 1:100.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Navrhovaný objekt sa nachádza v ochrannom pásme železníc. K realizácii stavby v ochrannom pásme železničných tratí je potrebné stanovisko ŽSR.
- Mestská časť Bratislava – Staré Mesto Rozhodnutím č. 7618/23980/2019/ DOP/Klm, zo dňa 28.08.2019, ktoré nadobudlo právoplatnosť 16.09.2019 (ďalej len „rozhodnutie“) povolila

zriadenie dvoch vjazdov, každý o šírke 7,5 m z miestnej komunikácie Dobšinského ulica, pozemok parc. č. xxxxxxxx k. ú. Staré Mesto na nehnuteľnosť parc. č. xxxxxxxxxxxx k. ú. Staré Mesto. Riešenie vjazdov žiadame v súlade s uvedeným rozhodnutím.

Pozn.: rovnaký spôsob riešenia pokrytia nárokov statickej dopravy má aj susedný objekt (nárožný pozemok parc. č xxxxxxxx) vo výstavbe.

- Statickú dopravu žiadame riešiť výlučne na vlastnom pozemku v plnom rozsahu (9 OS) v súlade s funkčným využitím objektu podľa aktuálne platných STN.
- Parkovacie miesta žiadame riešiť pre osobné automobily O2.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektu bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- Stavebné úpravy chodníka, príp. komunikácie Dobšinského ulice, ako aj prípadné dopravné značenie, žiadame riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie.
- Žiadame nezužovať profil chodníka osadzovaním elektromerných skriň resp. iných meracích zariadení a umiestňovaním nádob na komunálny odpad.
- S cyklistickou trasou O3 v predmetnom území je potrebné v území počítať. Na cyklistickú trasu O3 na Dobšinského ulici nebola spracovaná podrobnejšia štúdia vedenia cyklotrasy. V danom úseku je Dobšinského ulica jednosmerná v smere k Palárikovej ulici. Predpoklad je, že v danom úseku bude cyklotrasa vo vozovke a protismerný pruh bližšie pri chodníku s výjazdom z garáží. Po vybudovaní cyklotrasy budú mať cyklisti prednosť pred vozidlami vychádzajúcimi z garáží.
- Do operatívnej komisie pre určovanie dopravných značiek a dopravných zariadení žiadame predložiť korektný výkres "Trvalého dopravného značenia" v súlade s riešením vjazdov podľa vyššie uvedeného Rozhodnutia č. 7618/23980/2019/ DOP/KIm, zo dňa 28.08.2019.

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.

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

- 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.

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.
- Dňa 08.08.2018 oznámila Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava začiatok obstarávania Územného plánu zóny CMO – Severovýchod. Predmetný pozemok je súčasťou riešeného územia. V rámci územného konania o vyhlásení stavebnej uzávery vydalo hlavné mesto dňa 27.02.2019 súhlasné záväzné stanovisko pod č. MAGS OUIČ 56604/18-458885, MAGS OUIČ 56604/18-458887, MAGS OUIČ 56604/18-458892.
- Upozorňujeme, že k zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1x dokumentácia

1x potvrdené: 3.Koordináčna situácia, M 1:200; 07.Pôdorys 1.NP, M 1:100; 14. Rez B-B', M 1:100; 16. Pohľad severný, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: 3.Koordináčna situácia, M 1:200; 07.Pôdorys 1.NP, M 1:100; 14. Rez B-B', M 1:100; 16. Pohľad severný, M 1:100

Magistrát ODI, archív