



IGREX, s.r.o.
Vajnorská 137
831 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
06.02.2019 MAGS OUIK 39263/19-67372 Ing. Mosná /59356508 24.01.2020

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	IGREX, s.r.o., Vajnorská 137, 831 04 Bratislava
investičný zámer:	„Bytový dom Pod strážami“, lokalita ulíc: Pod strážami, Na pažití a Matúškova, kat. úz. Vinohrady
žiadosť zo dňa:	07.02.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ADIF spol. s r.o., Klariská 12, 811 01 Bratislava, Ing. arch. Ladislav Németh, reg. č. 1038 AA
Dátum spracovania dokumentácie:	05/2018 a 10.12.2018

Konštatujeme, že na predmetnú stavbu Hlavné mesto SR Bratislava vydalo pod č. MAGS ORM 51813/14-310421 zo dňa 25.11.2014 súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti na stavbu „Bytový dom Pod strážami“, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v kat. úz. Vinohrady, pre investora IGREX, s.r.o., Vajnorská 137, 831 04 Bratislava. Predložená dokumentácia z októbra 2014 bola vypracovaná autorizovaným architektom Ing. arch. Ladislavom Némethom, reg. č. 1038 AA a navrhovala novostavbu samostatne stojaceho bytového domu, ktorý mal 1 podzemné podlažie, 4 nadzemné podlažia a 5-ustúpené podlažie, ktoré bolo zastrešené plochou strechou. V objekte bolo navrhnutých 26 bytových jednotiek a 55 parkovacích miest. Stavebný úrad oznámil dňa 02.10.2015 začatie územného konania, vzhľadom k tomu, že predložené podanie neposkytovalo dostatočný podklad pre posúdenie umiestnenia stavby, stavebný úrad konanie rozhodnutím prerušil. Po doplnení podania stavebný úrad oznámil začatie nového územného konania a stanovil lehotu na podanie pripomienok do termínu 10.11.2015. V rámci stanoveného termínu uplatnilo námietky 5 účastníkov konania a bola doručená aj petícia občanov proti predmetnej výstavbe, ktorú podpísalo 38 obyvateľov v danej lokalite.

Vzhľadom na pomerne dlhý priebeh územného konania v predmetnej veci Hlavné mesto SR Bratislava získalo informácie, že predmetná projektová dokumentácia predložená v roku 2014 sa

postupne upravovala a dopracovávala, a to najmä na základe uplatnených pripomienok a požiadaviek v prebiehajúcom konaní od občanov bývajúcich v danej lokalite.

Vzhľadom na uvedené bolo nespochybniteľné, že predložený investičný zámer „Bytový dom, Pod strážami“ je upraveným projektom, ako bol projekt v roku 2014 predložený na Magistrát hl. mesta SR Bratislava, ku ktorému sa Hlavné mesto SR Bratislava vyjadrilo súhlasným záväzným stanoviskom. Uvádzame, že v liste pod názvom „Stanovisko dotknutého orgánu k námietkam účastníkov konania k stavbe „Bytový dom, Pod strážami“ č. MAGS OUIIC 58197/17-458126 zo dňa 08.06.2018 adresovanom Mestskej časti Bratislava – Nové Mesto sme dôrazne upozorňovali, že ako dotknutý orgán nemôžeme byť viazaný obsahom svojho záväzného stanoviska, ktoré sme vo veci vydali v roku 2014, pretože došlo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal (zmenila sa projektová dokumentácia, a to najmä: rozšírilo sa 1.PP, zvýšil sa počet parkovacích miest v garáži, zmenilo sa situovanie parkovacích miest na teréne, upravovala (rozširovala) sa príjazdová komunikácia na ul. Na pažiti, vytvoril sa nový obchodný priestor na 1.NP a pod.).

Predložená dokumentácia toho času rieši:

novostavbu samostatne stojaceho bytového domu, ktorý má 1 podzemné podlažie, 4 nadzemné podlažia a 5-ustúpené podlažie, ktoré je zastrešené plochou strechou, o max. výške strechy +15,25 m. V objekte je navrhnutých 25 bytových jednotiek a šesť 1-izbových štúdií, jeden obchodný priestor na 1.NP a celkovo navrhnutých 47 parkovacích miest. Riešené územie je vymedzené tromi komunikáciami: Na pažiti, Pod strážami a Matúškovou ul., čím vytvárajú parcelu trojuholníkového tvaru. Pozemok je rovinný s príľahlou komunikáciou ul. Na pažiti a Pod strážami, ktoré sú ohraničené existujúcim železobetónovým oporným múrom, ktorý má na hranici pozemkov rozdielne výšky. Riešené územie predstavuje mierne svažité územie, na úpätí masívu Malých Karpát. V dolnej časti pozemku sa nachádza objekt - dom, ktorý bude asanovaný. Navrhovaný bytový dom má na 1.PP riešený vstup do podzemnej garáže z ul. Na pažiti, kde je navrhnutých 36 parkovacích miest vytvorených pomocou parkovacích mechanických zakladačov pre 2 vozidlá nad sebou, 22 kobiek - pivníc, komunikačné jadro (výťah a schodisko) a 2 technické miestnosti. Na 1.NP je riešená príjazdová komunikácia z ul. Pod strážami, ktorá je navrhnutá po celej dĺžke pod objektom bytového domu s prístupom do existujúcich 13 garáží umiestnených na 1.NP (ktoré budú zrekonštruované a zkomponované ako súčasť bytového domu), ďalej je tu navrhnutých 5 parkovacích miest, hlavný vstup, komunikačné jadro, 3x 1-izbové bytové jednotky, 1 nebytový priestor (potraviny) so sociálnym a hygienickým zázemím, 6 kobiek a 1 miestnosť pre upratovačku. Na 2.NP a 3.NP sú riešené identické dispozície a je tu navrhnuté komunikačné jadro, chodba, 7 bytových jednotiek s balkónmi a 2x 1-izbové štúdiá s balkónmi. Na 4.NP je navrhnuté komunikačné jadro, chodba, 5 bytových jednotiek s balkónmi a 2x 1-izbové štúdiá s balkónmi. Na 5.NP (ustúpenom podlaží) je navrhnuté komunikačné jadro, chodba, 3x 2-izbové bytové jednotky s balkónmi a terasami a technická miestnosť. Objekt bude napojený na inžinierske siete novými prípojkami, a to na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrické vedenie a plyn. Dažďová kanalizácia bude odvádzať zrážkové vody zo strechy budovy, zo spevnených plôch a vonkajších parkovacích plôch do vsakovacích blokov, pričom prístupová komunikácia a vonkajšie parkovacie plochy budú najprv odvodnené cez odlučovač ropných látok.

Celková plocha pozemkov je 1871 m², zastavaná plocha objektu je 586 m², celková nadzemná podlažná plocha objektu má cca 2214,82 m², nebytový priestor má plochu 67,70 m², spevnené plochy majú 308 m² a plochy zelene tvoria 977 m². Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch sú: IZP = 0,31; IPP = 1,18 a KZ = 0,52, pričom podiel funkcie bývania v území má hodnotu 29,59%. Konštatujeme, že v rámci konania o umiestnení stavby boli vecne opodstatnené námietky účastníkov konania investorom zohľadnené, a to úpravou a doriešením projektovej dokumentácie stavby (presunutie statickej dopravy z vonkajších plôch do podzemných garáží, použitím mechanických parkovacích boxov pre 2 automobily nad sebou, čím sa zväčšila hĺbka podzemného podlažia garáže, rozšírenie šírky komunikácie ul. Na pažiti na úkor pozemku

investora, kvôli lepšej vyhýbateľnosti automobilov na uvedenej komunikácii a vytvorenie detského ihriska a parku so zeleňou).

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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. xx, xx, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie.**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: 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

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

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.

Predmetný zámer svojim architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia v uvedenom funkčnom využití územia,

zachováva zaužívaný spôsob začlenenia objektu do organizmu mesta a rešpektuje hmotovo-priestorové a výrazové charakteristiky zástavby v danej lokalite, pričom dodržiava aj prípustnú mieru umiestňovať v obmedzenom rozsahu bývanie, ktoré je zafinované v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie. Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: IZP = 0,31; IPP = 1,18 a KZ = 0,52. Podiel funkcie bývania v predmetnom území má hodnotu 29,59%. Vzhľadom na uvedené konštatujeme, že investičný zámer spĺňa reguláciu v zmysle definície stabilizovaného územia. 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:	„Bytový dom Pod strážami“
na parc. č.:	XX XXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Vinohrady
miesto stavby:	lokalita ulíc: Pod strážami, Na pažití a Matúškova

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 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. zatravnovaciami 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.

Toto záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIK 39263/19-67372 zo dňa 24.01.2020 nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS ORM 51813/14-310421 zo dňa 25.11.2014.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

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

