



MOROCZ_TACOVSKY, s.r.o.
Balkánska 179/A
851 10 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
05.02.2018 MAGS OUIK 38019/18-35022 Ing. arch. Mgr. art. Černík 07.09.2018

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti
- zmena vydaného záväzného stanoviska

investor:	Tatra Real, a.s., Dunajská 25, 811 08 Bratislava
investičný zámer:	„Nadstavba polyfunkčného objektu“ – revízia 02, Škultétyho ul., kat. úz. Nové Mesto
žiadosť zo dňa:	06.02.2018 a doplnená dňa 28.08.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	MOROCZ_TACOVSKY, s.r.o., Balkánska 179/A, 851 10 Bratislava, Ing. arch. Michal Tačovský, reg. č. 1922 AA
Dátum spracovania dokumentácie:	január 2017
doložené doklady:	záväzné stanovisko Hl. mesta SR Bratislavy pod č. MAGS OUIK 43987/17-296533 zo dňa 20.06.2017

Uvádzame, že na stavbu „Nadstavba polyfunkčného objektu“, na pozemku parc. č. xxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, kat. úz. Nové Mesto bolo Hlavným mestom SR Bratislava vydané súhlasné záväzné stanovisko pod č. MAGS OUIK 43987/17-296533 zo dňa 20.06.2017, pre investora Dom Techniky, a.s., Dunajská 25, 811 08 Bratislava. Jednalo sa o nadstavbu a rekonštrukciu existujúceho polyfunkčného objektu, ktorá pozostávala z nadstavby dvoch nadzemných podlaží (4.NP a 5.NP), prístavby schodiska a rekonštrukcie vstupných priestorov a podzemného podlažia.

Aktuálne predložená dokumentácia rieši:

nadstavbu, prístavbu a stavebné úpravy existujúceho polyfunkčného objektu (Dom Techniky – komplex objektov „Domu odborov Istropolis“) na Škultétyho ul., ktorý má 1 podzemné podlažie a 3 nadzemné podlažia. V súčasnosti sú v objekte umiestnené prevádzky obchodu (LIDL), administratívy, občianskej vybavenosti a v minimálnej miere bytové jednotky. Predložený návrh rieši nadstavbu objektu o 3 nadzemné podlažia (4.NP, 5.NP a 6.NP), ktoré budú zastrešené plochou

strechou, ďalej prístavbu nových požiarnych schodísk a rekonštrukciu vstupného priestoru a suterénu. Dve podlažia nadstavby (4.NP a 5.NP) budú vysunuté oproti pôvodným podlažiam, smerom do dvora o cca 0,9 m, pričom v pozdĺžnom smere jednotlivé podlažia nadstavby terasovite uskakujú za účelom zníženia tienenia voči okolitým objektom. Exteriérové plochy prislúchajúce k bytom a nebytovým priestorom – ateliérom sú tvorené formou loggii, polo-loggii, balkónov a terás. Konštrukcia nadstavby je riešená ako oceľová s plechovo-betónovými stropmi, konštrukčný systém je riešený stĺpový s priečnymi a pozdĺžnymi stĺpmi zavetrenými v priečnom a pozdĺžnom smere. Pri navrhovanom riešení nadstavby sa uvažuje aj so stužením pôvodnej nosnej konštrukcie. Na 1.PP sú navrhnuté garáže, skladové a technické priestory, vstupné priestory, kobky, chodba, schodiská a výmenníková stanica. Na 1.NP je riešená predajňa potravín so zázemím a vstupnými priestormi, navrhované požiarné schodisko, novonavrhované vstupné priestory so schodiskom a recepciou. Na 2.NP až 3.NP sú pôvodné kancelárske priestory a novonavrhované požiarné schodiská. Na novovybudovaných podlažiach na 4.NP až 6.NP sú riešené bytové jednotky v celkovom počte 28 a jednoizbové nebytové priestory – ateliéry, v celkovom počte 22 (pričom predmetné priestory sú klasifikované ako nebytové priestory – ateliéry, z dôvodu nevyhovujúceho denného preslnenia). Vstupy pre obyvateľov objektu sú zabezpečené na troch miestach, do troch vertikálnych komunikačných jadier. Vstupy do prevádzok sú riešené priamo z pešieho predpolia objektu, pričom hlavný vstup do objektu je zo severovýchodnej strany.

Dopravný prístup k polyfunkčnému objektu je zabezpečený existujúcim vjazdom/výjazdom z/na Škultétyho ul., na ktorú sa pripájajú parkovacie plochy pred objektom v počte 54 parkovacích stojísk (parkovanie pre návštevníkov predajní) i parkovacie plochy vo dvore za objektom v počte 41 stojísk (zásobovanie predajne potravín a parkovanie pre administratívu). Nároky statickej dopravy pre bývanie v nadstavbe vypočítané v počte 70 odstavných a parkovacích stojísk budú pokryté prestavbou 1.PP – existujúci stav suterénu v súčasnosti poskytuje len 12 stojísk, odstránením priečok pôvodných skladových priestorov bude počet zvýšený na 68 stojísk a 2 stojiská pre nadstavbu budú vyhradené na teréne a vo vnútornom dvore areálu. Vjazd do 1.PP garáže je riešený z Kukučínovej ul., rampou priamo z ulice, celkovo je pre areál navrhnutých 163 odstavných a parkovacích stojísk, z toho min. 64 krátkodobých. Celková plocha pozemkov je 5998 m², celková zastavaná plocha objektu je 1720 m², celková podlažná plocha objektu má 8741,73 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. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, 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 požiarnu 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, pristavieb, 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 svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. Polyfunkčný objekt je umiestnený pozdĺž Škultétyho ul. v priestore existujúcich polyfunkčných budov a bytových domov mestského charakteru. Vo funkčnej ploche je dosahovaný podiel bývania 26,9 %, pričom podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby vo funkčnej ploche. Ďalšie dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú: IZP = 0,29 IPP = 1,46 KZ = bez zmeny. 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:	„Nadstavba polyfunkčného objektu“ – revízia 02
na parc. č.:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Škultétyho 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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- pri realizácii prestavby 1.PP objektu bude v prestavaných priestoroch garáže zabezpečené parkovanie pre nový dopravný potenciál vyplývajúci z funkcie bývania v stavbe, v navrhovanom počte 68 stojísk, pričom ďalšie 2 stojiská budú vyhradené na teréne. Pre krátkodobé parkovanie návštevníkov nadstavby bude z uvedeného počtu vyhradených 7 stojísk.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 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. zatravnovacími 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
- 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 hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIK 38019/18-35022 zo dňa 07.09.2018 nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS OUIK 43987/17-296533 zo dňa 20.06.2017.

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.

1x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

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

