



MADING s.r.o.
Drieňová 1H/16940
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa 23.04.2018 Naše číslo MAGS OUIK 43787/18-315373 Vybavuje/linka Ing. Petrigová/ 305 Bratislava 04.10.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	JADURO s.r.o., Kováčska 6, 831 04 Bratislava
investičný zámer:	„Bytový dom Hanulova, Bratislava“
žiadosť zo dňa:	23.04.2018 a doplnená 31.05.2018, 07.08.2018, 12.11.2018 a 30.04.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Šujan, 0232 AA
dátum spracovania dokumentácie:	apríl 2018, október 2018

Predložená dokumentácia rieši novostavbu bytového domu na ul. Hanulova na pozemkoch parc. č. xxxxxx a časti pozemku parc. č. xxxxxx, k.ú. Dúbravka – Bratislava, na ktorých sa t.č. nachádza nevyužívaný 4-5 podlažný administratívny objekt bývalého URBIONU, neskôr Slovenská agentúra životného prostredia. Jestvujúci objekt administratívnej budovy bude asanovaný.

Navrhovaná stavba bytového domu má 2 podzemné podlažia, 7 nadzemných podlaží a 1 ustúpené podlažie (na úrovni 8.NP). Objekt bude zastrešený plochou strechou upravenou štrkovým zásypom, pričom výška objektu bude dosahovať +25,800 m. Úroveň 2.PP sa nachádza vo výške -6,120 m. Objekt bude obsahovať 76 bytových jednotiek v nadzemných podlažiach a 97 odstavných parkovacích stojísk v podzemných podlažiach – v halovej garáži a technické zariadenie budovy. Súčasťou stavby je aj výstavba objektu trafostanice, spevnené plochy pojazdné aj pochôdzne a vjazdová rampa, ktoré sú situované juhovýchodne od navrhovaného objektu na časti pozemku parc. č. xxxxxx.

Pôdorysne je objekt navrhnutý obdĺžnikového tvaru, chodbový jednosekciový, pričom bytové jednotky sú orientované na severovýchod a juhozápad.

Na 2.PP bytového domu je situovaná hromadná garáž s 58 parkovacími státiami, sklad garáže a strojovňa VZT.

Na 1.PP je tiež situovaná garáž so 42 parkovacími státiami, sklad garáže a OST.

Na 1.NP je situovaný vstup do objektu, pivničné kobky v počte 76, elektromerňa, zázemie pre správcu so sociálnym vybavením a 4 bytové jednotky, pričom súčasťou každej bytovej jednotky je terasa a vegetačná plocha (predzáhradka) orientovaná na severovýchod.

Na 2.NP je umiestnených celkovo 12 bytových jednotiek, pričom k siedmim prislúcha terasa a vegetačná plocha (predzáhradka) orientovaná na juhozápad.

Na 3.- 7.NP je umiestnených celkovo 60 bytov (na každom podlaží 12).

8. NP je ustúpené, tvorené spoločnou terasou so zázemím - WC, kuchynka, 2x sklad (úžitková plocha miestností je 49,2 m²).

Objekt bude napojený na inžinierske siete – verejná kanalizácia, verejný vodovod, horúcovod, a zdroj elektrickej energie. Dažďové vody z objektu budú odvádzané samostatne do navrhovaných vsakovacích boxov. Umiestnenie kontajnerov, resp. zberných nádob pre komunálny odpad bude riešené na pozemku investora ako polopodzemné zásobníky.

Na exteriérových plochách budú realizované vegetačné úpravy tvorené trávnatým porastom a náhradnou výsadbou vzrastlej zelene. Projekt uvádza, že súčasťou týchto úprav je aj návrh detského ihriska.

V rámci stavebných úprav sa zrealizujú bezbariérové úpravy a časť chodníkov popri navrhovanom objekte. V zmysle výkresu č. 05 „*Hanulova 5/D, objekty dopravnej časti*“ je výhľadovo navrhnuté prepojenie pešej trasy od novostavby smerom k Inštitútu pre verejnú správu a tiež prepojenie smerom k jestvujúcemu chodníku, ku križovatke M. Sch. Trnavského – Harmincova, ktorý je vedený pozdĺž predmetnej komunikácie.

Objekt bytového domu bude umiestnený v páse medzi komunikáciou Hanulova a M. Schneidra – Trnavského. Dopravné napojenie objektu je navrhnuté zapojením výjazdu z podzemnej garáže do jestvujúcej prístupovej komunikácie k Inštitútu pre verejnú správu, ktorá je kolmo napojená na komunikáciu M. Sch. Trnavského v smere svetelne riadenej križovatky M. Sch. Trnavského – Harmincova. V zmysle výkresu č. 05 „*Hanulova 5/D, objekty dopravnej časti*“ dopravné napojenie predmetnej stavby spôsobí zrušenie dvoch povrchových parkovacích stojísk prislúchajúcich k Inštitútu pre verejnú správu. Súčasťou riešenia stavby je výhľadovo vybudovať približne 10 dočasných povrchových parkovacích státí na pozemku parc. č. xxxxx ako náhradu za zrušené parkovacie státi.

Statická doprava bude zabezpečená v hromadnej podzemnej garáži v počte 97 odstavných parkovacích stojísk, pričom 88 bude určených pre obyvateľov bytov a 9 krátkodobých stojísk pre návštevníkov bytov.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii):

Celková výmera pozemkov (parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx): 3 244,0 m²

výmera pozemkov záujmového územia pre výpočet intenzity (2373/9, 2373/26 a časť pozemku parc. č. xxxxx): 3244,0 m² + 285,0 m² = 3529,0 m²

zastavaná plocha objektu: 1146,0 m²

zastavaná plocha trafostanice: 14,0 m²

podlažná plocha objektu bytového domu: 7 422,7 m²

spevnené plochy: 840,0 m²

spevnené plochy na parc. č. xxxxx: 168,0 m²

plocha zelene na rastlom teréne: 849,0 m²

plocha zelene na rastlom teréne na parc. č. xxxxx: 103,0 m²

plocha zelene na spodnej stavbe s hrúbkou substrátu do 0,5m: 540,0 m² (540,0 m² x koeficient 0,3 = 162,0 m²)

Výpočet regulatívov intenzity využitia územia (2373/9, 2373/26 a časť pozemku parc. č. xxxx):

index zastavaných plôch (IZP): 0,33

index podlažných plôch (IPP): 2,10

koeficient zelene (KZ): 0,32

Bilancie intenzity využitia územia reprezentatívnej časti zástavby vo funkčnej ploche (uvedené v projektovej dokumentácii):

IZP: interval 0,13 - 0,43

IPP: interval 0,44 – 0,213

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 pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxx 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, 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. Posudzovanie dostavieb,

prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo **vonkajšom meste**, kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Konštatujeme, že na podklade nami vykonaného kontrolného preverenia dosahuje navrhovaná stavba nasledujúce hodnoty intenzity využitia územia: IZP: 0,33; IPP: 2,10; KZ: 0,26. Koefficient zelene je na základe kontrolného prepočtu nižší ako bol uvedený v dokumentácii (KZ:0,32), nakoľko podľa dokumentácie boli do plôch zelene započítané aj plochy zelene na podzemných konštrukciách s hrúbkou substrátu do 0,5. Pri kontrolnom prepočte bilancie intenzity využitia územia z reprezentatívnej časti zástavby vo funkčnej ploche uvádzame, že podiel zelene (KZ) sa v danom území pohybuje v intervale 0,13 – 0,75.

Bytový dom (funkcia bývania) patrí medzi prípustný spôsob využitia územia v obmedzenom rozsahu. Stavba svojím hmotovo-priestorovým riešením a navrhovanou intenzitou využitia územia (IZP:0,33; IPP:2,10; KZ:0,26) rešpektuje charakter a princípy stabilizovaného územia reprezentované existujúcou zástavbou a nevnaša do územia neprijateľný kontrast; navrhovaný podiel funkcie bývania 11,7% podlažných plôch nadzemnej zástavby rešpektuje určený podiel funkcie bývania vo funkčnej ploche (do 30%). 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 Hanulova, Bratislava“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (časť pozemku)
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	ul. Hanulova

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 riešenia dopravného vybavenia:

- náhrada parkovacích miesta za zrušené parkovacie státa prislúchajúce Inštitútu pre verejnú správu požadujeme riešiť ako súčasť stavby minimálne 2 trvalými parkovacími stojiskami; toto zapracovať do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie k stavbe bytového domu,
- chodník pre peších smerom k existujúcemu chodníku pri Inštitúte pre verejnú správu (ku križovatke M. Sch. Trnavského - Harmincova) požadujeme riešiť ako trvalé riešenie a súčasť stavby; toto zapracovať do projektovej dokumentácie pre stavebné povolenie pre stavbu bytového domu,
- užívanie stavby bytového domu na Hanulovej ulici podmieňujeme vydaním užívacieho povolenia pre dopravnú stavbu – chodník pre peších smerom k Inštitútu pre verejnú správu a trvalých parkovacích státi vybudovaných ako náhrada za zrušené parkovacie státa prislúchajúcich k Inštitútu pre verejnú správu;

z hľadiska stavebnotechnického a urbanistického riešenia:

- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;
- 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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav;
- spevnené a parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- všetky nové siete viesť v chodníkoch v spoločných kolektoroch tak, aby nová výsadba bola vždy na prírodnom teréne v zelených pásoch bez možnosti pochôdnosti;
- v prípade, že je nutné v koreňovej zóne stromov riešiť pochôdnosť, je potrebné priepustnosť povrchov pre vodu a ochranu koreňov riešiť v bunkových systémoch (napr. SILVACELL);
- 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).

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;

UPOZORNENIE:

- k zásahu do komunikácií/chodníkov, je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

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.

3x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: 3x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Dúbravka, Stavebný úrad
Magistrát – OUIC, ODI