



Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
23.07.2019 MAGS OUIIC 50039/19-398484 Ing. arch. Simonidesová /514 09.09.2019

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
investičný zámer:	Bytový dom, Gaštanová II, parc. č. xxxxxxxxxx, Bratislava
žiadosť zo dňa:	23.07.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Bôrik autorizovaný architekt 1118AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2019

K žiadosti o posúdenie investičného zámeru: „**Bytový dom, Gaštanová 2, parc. č. xxxxxx, Bratislava**“ bolo dňa 23.05.2017 vydané stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru (IZ) č. MAGS OUIIC 42351/17-94963. V predmetnom stanovisku bolo požadované *zachovanie konštantnej vzdialenosti osadenia objektu cca 5 m od hranice pozemku v kontakte s príľahlým chodníkom popri uliciach Západný rad, Gaštanová (= dodržať kontinuálnu, nie zalomenú líniu uličnej čiar) a mierne zredukovanie hodnôt IPP a IZP pri navrhovanom objekte na max. hodnoty dosahované pri susednom bytovom dome Gaštanová 9, t.j. IPP max: 1,225 a IZP max: 0,35* (k bytovému domu Gaštanová 9 bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy č. MAGS OUIIC 37497/17-38709 zo dňa 21.04.2017 a územné rozhodnutie č. 2365/1791/2019/STA/ZSI zo dňa 30.01.2019).

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti. Predložený návrh rešpektuje pripomienky a požiadavky, ktoré si hlavné mesto uplatnilo v stanovisku zo dňa 23.05.2017.

Predložená dokumentácia rieši novostavbu bytového domu na nároží ulíc Gaštanová a Západný rad, na pozemkoch, ktoré sú v súčasnosti zastavané objektom rodinného domu, ktorý bude asanovaný. Objekt nadväzuje na radovú zástavbu rodinných domov na ulici Západný rad. Celý blok je ohraničený Gaštanovou ulicou, Senickou ulicou a ulicou Západný rad. Navrhovaný bytový dom Gaštanová II je II. etapou výstavby bytového domu, Gaštanová 9.

Navrhnuté má jedno podzemné podlažie (pôdorysne najrozsiahlejšie), 3 plnohodnotné nadzemné podlažia a 4. NP, ktoré je riešené ako ustúpené. Na 1. PP je navrhnutá podzemná garáž prístupná autovýtťahom z ulice Západný rad s 11 parkovacími miestami, na 1. NP – 3. NP sú navrhnuté 1 x 1-izbový byt, 5 x 2-izbový byt a 3 x 3-izbový byt a na 4. NP je riešený 1 x 3-izbový byt s

terasou. Spolu je v objekte umiestnených 10 bytových jednotiek s balkónmi. V centrálnom schodiskovom zrkadle je navrhnutý výťah. Hlavný vstup pre peších (zdvihnutý o 0,75 m nad upravený terén) je z ulice Západný rad vyrovnávacími schodmi a rampou. Nad 1. PP je intenzívna vegetačná strecha s hrúbkou substrátu 0,5 m. Pred objektom sú navrhnuté 3 parkovacie miesta prístupné spoločným vjazdom k autovýťahu. Objekt je zastrešený plochou strechou so slnečnými kolektormi s výškou atiky nad 3. NP + 9,63 m a nad 4. NP +12,63 m od úrovne ± 0,00. Úroveň ± 0,00 = 176,75 m n. m.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO-01 Bytový dom, SO-02 Rekonštrukcia vodovodnej prípojky, SO-03 Rekonštrukcia kanalizačnej prípojky, SO-04 Areálová dažďová kanalizácia, SO-05 Rekonštrukcia NTL prípojky, SO-06 NN prípojka, SO-07 Oplotenie, terénne a sadové úpravy, SO-08 Spevnené plochy, SO-09 Výmena existujúceho NN káblového rozvodu.

Celková plocha pozemku je 701 m², zastavaná plocha objektom: 243,62 m², celková nadzemná podlažná plocha: 838,82 m², celková plocha zelene je 240,83 m².

Na riešenom pozemku sa nenachádzajú stromy určené na výrub.

Navrhované oplotenie s priehľadnou výplňou bude rešpektovať hranicu pozemku. V mieste vstupu a vjazdu bude oplotenie prerušené zo strany ulice Západný rad (od verejného priestoru nebude objekt bytového domu oddelený oplotením), s výnimkou časti železobetónového oplotenia, kde budú umiestnené merače energií a nika pre smetné nádoby. Vjazd na pozemok bude riešený v úrovni chodníka s nájzdovým obrubníkom.

Statická doprava: výpočet statickej dopravy (VSD) je podľa STN 736110/Z1, Z2, pre 10 bytových jednotiek (BJ), z toho 6 BJ do 60 m² a 4 BJ do 90 m². Podľa VSD je potrebných spolu 13,2 odstavných stojísk (OS). Navrhovaných je spolu 14 OS, z toho 11 OS v podzemnej garáži a 3 OS na teréne. 1 OS je vyhradené pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu. Vjazd do garáže je autovýťahom z ulice Západný rad. Vjazd do autovýťahu bude riadený svetelnou signalizáciou. Vyčkávacia plocha pre vjazd do garáže je na spevnenej ploche za stojiskom P14.

Podľa ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov je komunikácia Gaštanová ulica funkčnej triedy C1, zaradená do siete miestnych komunikácií ako komunikácia II. triedy. Komunikácia Západný rad je zaradená do siete miestnych komunikácií ako komunikácia III. triedy. V dotknutom úseku sú ulice Gaštanová a Západný rad komunikácie s MHD. V blízkosti predmetnej stavby je zastávka MHD „Valašská“.

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 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. xxxxxxxx stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **obytné územia**, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102.

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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

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, ktoré vznikajú na mieste viacerých objektov členiť v hmote prispôbenej okoliu,
- novostavby v solitérnej zástavbe vilových domov prispôbiť charakteru okolitej zástavby, nedostavovať existujúce objekty do väčších hmôt, ako sú typické pre okolitú zástavbu.

Navrhovaná novostavba bytového domu spĺňa reguláciu funkčného využitia plôch, bytové domy do 4 nadzemných podlaží patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch v rámci funkčného využitia plôch: obytné územia, malopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102. Objekt sa nachádza v území, ktoré nie je možné považovať za stabilizované územie charakteru rodinnej zástavby s ohľadom na jestvujúce a navrhované objekty bytových domov v nároží predmetnej funkčnej plochy (na novostavbu bytového domu na pozemku parc. č. xxxxxx je vydané stavebné povolenie, na susedný pozemok parc. č. xxxxxxxx je vydané územné rozhodnutie).

Objekt svojím hmotovo - priestorovým riešením nenaruša charakter stabilizovaného územia.

Dosahované regulatívy intenzity využitia pozemku sú: **IPP: 1,197, IZP: 0,348, KZ: 0,344**
Návrh rešpektuje hodnoty regulatívov IPP: 1,225 a IZP: 0,35, ktoré boli zadefinované v stanovisku hlavného mesta zo dňa 23.05.2017 ako max. prípustné.

Predložený investičný zámer patrí v danej funkčnej ploche k objektom, ktorých index podlažných plôch patrí k najvyšším. S ohľadom na skutočnosť, že sa jedná o bytový dom, umiestnený na nároží ulíc a ktorý tvorí prechodovú formu medzi viacpodlažnou zástavbou (susedný funkčný blok na ul. Pri Habánskom mlyne – 5-podlažný bytový dom na pozemkoch parc. č. xxxxxx) a prevažne rodinnou zástavbou jestvujúcej funkčnej plochy považujeme dosahované IPP: 1,197 a navrhovanú podlažnosť (3. NP: atika + 9,63 m + ustúpené podlažie: atika +12,63 m) za akceptovateľné aj s ohľadom na postupnú transformáciu predmetného územia na intenzívnejšiu prestavbu existujúcich rodinných domov prispôbenú mestskému charakteru bývania.

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, Gaštanová II, parc. č. xxxxxxxx, Bratislava
na parcelách číslo:	xxxxxxx
v katastrál. území:	Staré Mesto
miesto stavby:	Západný rad, Gaštanová 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:

- Predložený investičný zámer považujeme z hľadiska intenzifikácie záujmového pozemku za maximálne prípustný v stabilizovanom území s funkčným využitím plôch: obytné územia, málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102.
- Objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženej dokumentácie.
- Úroveň „predzáhradiek“ zo strany ulice Západný rad bude upravená tak, aby voči priláhlému chodníku nevznikli súvislé plné oplotená vyššie ako 0,6 m.
- Striktne dodržať uličnú čiaru založenú jestvujúcou zástavbou zo strany ulíc Západný rad a Gaštanová v zmysle výkresu č. 05. Koordinačná situácia, M 1:200.
- Výstavbu objektu koordinovať so stavbou bytového domu Gaštanová 9 na susednom pozemku parc. č. xxxxxxxx, na ktorý bolo dňa 30.01.2019 vydané právoplatné územné rozhodnutie č. 2365/1791/2019/STA/ZSI.
- Umiestnenie podzemnej garáže vo vzdialenosti 0,55 m od susedného pozemku parc. č. xxxxxx, môže byť povolené iba so súhlasom jeho vlastníka.
- 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 na teréne riešiť ako priepustný pre zrážkovú vodu.
- V ďalšom stupni projektovej prípravy riešiť zeleň min. v rozsahu predloženej dokumentácie, nad strechou 1. PP vytvoriť plnohodnotnú plochu zelene s min. hr. pôdneho substrátu 0,5 m.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Parkovacie miesta novostavby žiadame riešiť na vlastnom pozemku v navrhovanom rozsahu v súlade s normovou potrebou 14 OS pre funkciu bývanie, z toho 4 % OS pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu. Parkovacie miesta v podzemnej garáži žiadame navrhnuť v súlade s platnými STN pre osobné vozidlá O2.
- V prípade zmeny funkčného využitia objektov bude potrebné statickú dopravu prehodnotiť.
- Žiadame, aby všetky meracie zariadenia bytového domu (elektromerné, plynomerné a iné skrine) boli umiestnené na pozemku investora.
- Žiadame nové a vymieňané rozvážacie zariadenia umiestniť tak, aby bola zachovaná aspoň minimálna šírka chodníka 1,5 m - odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie/chodníkov.
- Stavebné úpravy komunikácie a chodníkov Západný rad a Gaštanová, ako aj prípadné dopravné značenie požadujeme riešiť ako súčasť stavby a odsúhlasiť s príslušným správcom komunikácie/chodníkov.
- Vjazd na pozemok žiadame riešiť skoseným obrubníkom. Povrchovú úpravu chodníka riešiť podľa požiadaviek príslušného správcu.
- V prípade zásahov do komunikácií s prevádzkou verejnej hromadnej dopravy žiadame tieto realizovať bez obmedzenia verejnej hromadnej dopravy. V nevyhnutných prípadoch, po dohode s prevádzkovateľom DPB a.s., žiadame vykonať opatrenia na minimalizáciu zásahov a obmedzení.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- 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.
- 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.
- Ploché strechy na objekte riešiť v ďalšom stupni dokumentácie 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:

- 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 záväz. stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.
- Predmetné pozemky sú zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.
- Dňa 25.09.2017 oznámila Mestská časť Bratislava - Staré Mesto, Vajanského nábrežie 3, 814 21 Bratislava začiatok obstarávania Územného plánu zóny Brnianska – Patrónka, Bratislava. Predmetné pozemky sú súčasťou riešeného územia. V rámci územného konania o vyhlásení stavebnej uzávery vydalo hlavné mesto dňa 19.07.2018 súhlasné záväzné stanovisko pod č. MAGS OUIČ 42673/18-120533, MAGS OUIČ 42673/18-120539.
- Upozorňujeme, že k zásahu do komunikácií/chodníkov je potrebný súhlas príslušného správcu komunikácie/chodníka.

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 k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Dokumentáciu – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Príloha: 1x potvrdené: 05.Koordinačná situácia, M 1:200; 07.Pôdorys 1.NP, M 1:100; 13. Rez B-B', M 1:200; 14. Pohľad severný, M 1:100

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené: 05.Koordinačná situácia, M 1:200; 07.Pôdorys 1.NP, M 1:100; 13. Rez B-B', M 1:200; 14. Pohľad severný, M 1:100

Magistrát ODI, archív