



Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS OUIC

Ing. Petrová / kl.491

6.03.2018

41376/2017-85324

Vec:**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	APIM Capital a.s., Satorisova 11, 821 08 Bratislava
investičný zámer:	„ZELENÉ MLYNY - Polyfunkčný bytový dom, Staré Grunty“, parc.č. 2997/6, 2997/7, 2997/9, 2997/12, 2997/13, 2997/14, 2999/49, 2999/50 v k.ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	4.4.2017 , doplnená dňa 28.6.2017, 19.10.2017, 29.1.2018 a 28.2.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ing. Peter Šimko, PhD., * 2266 AA*
dátum spracovania dokumentácie:	08/2017 (Revízia 1), 02/2018 (Revízia 2)

K pôvodnému návrhu v rozsahu dokumentácie pre územné rozhodnutie vypracovanej Ing. arch. P. Šimkom v 06/2016, vydalo Hlavné mesto SR Bratislava „Odpoveď“ na žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k investičnej činnosti“, pod č. MAGS OUIC 52214/16 – 341305 zo dňa 4.11.2016 s požiadavkami na úpravu návrhu v rozsahu hmotovo - priestorového riešenia, podlažnosti, navrhovanej funkcie a intenzity využitia územia.

Predložená dokumentácia upraveného riešenia (Revízia 2) navrhuje: novostavbu polyfunkčného bytového domu v mierne svahovitom území lokalizovanom medzi ul. Staré Grunty a Litovská ul. Na pozemkoch sa nachádzajú existujúce stavby, ktoré sa navrhujú asanovať. V polyfunkčnom bytovom dome, ktorý sa navrhuje s 1.PP. čiastočne vnímateľným nad terénom a 6.NP, pričom 6.NP sa navrhuje ako ustupujúce sa navrhuje 28 bytov, 11 nebytových priestorov – ateliérov a plochy občianskej vybavenosti (predajne vrátane skladovej plochy). Hlavná 6 podlažná hmota je sústredená v centrálnej časti pôdorysu pričom hmota objektu kaskádovito ustupuje na 5.NP – 6.NP od Litovskej ul. Predná časť objektu smerom k ul. Staré Grunty je odľahčená s ustúpením podlaží od úrovne 2.NP. Na 1.PP.sa navrhujú vstupné priestory (polootvorené), priestory OV a 50 parkovacích miest. Na 1.NP sa navrhujú 4 nebytové priestory – ateliéry s predzáhradkami; 5 bytov a komunikačné a spoločné priestory k bytom; na 2.NP – 4.NP sa navrhujú na každom 2 nebytové priestory – ateliéry, komunikačné priestory a 5 bytov; na 5.NP sa navrhujú komunikačné priestory, 1 nebytový priestor – ateliér a 4 byty; na čiastočne ustupujúcom 6.NP sa navrhujú komunikačné a spoločné priestory a 4 byty. Prestrešenie objektu sa navrhuje

sústavou plochých striech; časť prestrešenia nad 1.NP smerom k ul. Staré Grunty sa navrhuje s vegetačnou úpravou. Súčasťou riešenia sú aj terénne úpravy, oporné múry a spevnené plochy. Ďalej sa navrhuje napojenie na technickú infraštruktúru v ul. Staré Grunty, navrhovanými prípojkami vody, kanalizácie, plynu a NN v trasovaní pôvodných prípojek. Záchyt dažďových vôd sa navrhuje do retenčných nádrží. Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 58 p.m. (50 p.m. na úrovni 1.PP; 8 ext. p.m.. na spevnených plochách v predpolí objektu smerom k ul. Staré Grunty). Dopravné napojenie parkovacích státí a peší prístup sa navrhuje z ul. Staré Grunty.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v projektovej dokumentácii, ktorú vypracovala oprávnená osoba Ing. arch. Ing. Peter Šimko, PhD.):

- plocha záujmových pozemkov: 1553,72 m²
 - hrubá nadzem. podlaž.plocha stavby: 3393,8 m²
 - hrubá podlažná plocha podz. podlažia: 952,82 m²
 - hrubá nadz. podlaž. bytová plocha objektu: 2616,02 m²
 - hrubá nadz. podlaž. plocha OV: 777,78 m²
 - plocha zelene: 389,08 m² (rastlý terén)
 - spevnené plochy: 179,70m², prístupová komunikácia: 35,38 m²
- : intenzita využitia záujmových pozemkov: IZP: 0,54, IPP: 2,184, KZ: 0,25,

Bilancie na plochu urban. obvodu:

- bilancovaná plocha územia urban. obvodu: 23066 m²
- celková nadz. podlažná plocha : 19949,52 m²
- nadzemná podlažná byt. plocha v urban. obvode: 12395,91 m² (62,14 %)
- nadzemná podlažná plocha obč. vybav. v urban. obvode (vrátane zap. časti 1.PP): 7553,61 m² (37,86 %)
- intenzita využitia územia existujúcimi bytovými domami na pozemkoch parc.č. 2993/73 a 2993/3 v k.ú. Karlova Ves : IZP: 0,615, IPP: 3,276, KZ: 0,034 (BD na parc.č. 2993/73); IZP: 0,511, IPP: 3,064 a KZ: 0 (BD na parc.č. 2993/3)

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:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej ÚPN), stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 2997/6, 2997/7, 2997/9, 2997/12, 2997/13, 2997/14, 2999/49, 2999/50 v k.ú. Karlova Ves, na ktorých sa navrhuje novostavba polyfunkčného bytového domu a pozemky parc.č. 2999/37 a 2985/2 v k.ú. Karlova Ves, na ktorých sa navrhuje napojenie na inžinierske siete, funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, stabilizované územie** (parc.č. 2997/6, 2997/7, 2997/9, 2997/12, 2997/13, 2997/14, 2999/49, 2999/50) a **námestia a ostatné komunikačné plochy** (2999/37 a 2985/2).

Funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501**

Podmienky funkčného využitia plôch: 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 požiaru a civilnú obranu.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: 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, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Intenzita využitia územia: záujmové pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. **Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

- **námestia a ostatné komunikačné plochy sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste** ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy. Z hľadiska navrhovanej intenzity využitia územia návrh rešpektuje charakteristické princípy stabilizovaného územia funkčnej plochy reprezentované existujúcou zástavbou, ktorá v zmysle údajov uvedených v predloženej dokumentácii pri typologickom druhu zástavby - bytový dom dosahuje hodnoty (IZP: 0,511 – 0,615, IPP: 3,064 – 3,276, KZ: 0 – 0,034) a nevnáša do územia neprimeraný kontrast.

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:	„ZELENÉ MLYNY - Polyfunkčný bytový dom, Staré Grunty“,
na pozemkoch parc.č.:	2997/6, 2997/7, 2997/9, 2997/12, 2997/13, 2997/14, 2999/49, 2999/50, 2999/37 a 2985/2
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Staré Grunty

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.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia odporúčame spevnené plochy, (vrátane parkovacích státí), riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu,

napr. zatrávňovacími tvárniciami; prestrešenie časti 1.NP riešiť ako vegetačnú strechu ((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))); oporné múry požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- kontajnery resp. zberné nádoby pre komunálny odpad umiestniť 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- upozorňujeme, že podľa nami vykonaných kontrolných prepočtov dosahuje navrhovaná intenzita využitia územia IZP: 0,55 a IPP: 2,2,
- upozorňujeme, že pred záujmovými pozemkami zo strany ul. Staré Grunty je rezervovaná trasa pre 110 kV káblové vedenie do TR 110/22 kV Lamač,
- upozorňujeme, že JZ časť parc.č. 2997/6 v k.ú. Karlova Ves je v kontakte (resp. sa nachádza) v ochrannom pásme cintorína. Na túto časť sa vzťahujú ust. zákona o pohrebníctve,
- v predmetnej lokalite evidujeme viacero významných trás inžinierskych sietí, ktoré je potrebné v území rešpektovať a pred začatím zemných prác požadujeme trasy presne zamerať, vytýčiť a vykonať príslušné opatrenia,

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:

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: koordinačná situácia,

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + príloha
Magistrát – GTI, ODI