



A.S. PROJEKT – ING., s.r.o.
Horská 11
831 52 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
7.12.2018	MAGS OUIK 58321/2018 - 491338	Ing. Petrová / kl.491	5.9.2019

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	OTYK invest, s.r.o., Námestie sv. Františka 18B, 841 04 Bratislava
investičný zámer:	„POLYFUNKČNÝ OBJEKT STARÉ GRUNTY“
žiadosť zo dňa:	7.12.2018, doplnená dňa 29.3.2019; 31.7.2019; 5.9.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	DUR
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Michal Petráš, *1303 AA* Ing. arch. Štefan Lichvár, *0005 AA*
dátum spracovania dokumentácie:	11/2018 07/2019 (REVÍZIA 01 /R01/): DOPRAVNÁ SITUÁCIA; KOORDINAČNÁ SITUÁCIA; KORDINAČNÁ SITUÁCIA – ŠIRŠIE VZŤAHY; ARCHITEKTONICKÁ SITUÁCIA – ZASTAVOVACÍ PLÁN, 09/2019: DOPRAVNÁ SITUÁCIA; KOORDINAČNÁ SITUÁCIA; KORDINAČNÁ SITUÁCIA – ŠIRŠIE VZŤAHY; ARCHITEKTONICKÁ SITUÁCIA – ZASTAVOVACÍ PLÁN

Na stavbu : „Polyfunkčný dom Staré Grunty“, v rozsahu architektonickej štúdie, vypracovanej Ing.arch. Michalom Petrášom v 10/2017, vydalo Hlavné mesto SR Bratislava, pod č. MAGS OUIK 55412/2017 – 417618 zo dňa 28.5.2018, Stanovisko k investičnému zámeru s požiadavkami a odporúčaniami pre ďalší stupeň.

Predmetom predloženej DUR je novostavba polyfunkčného objektu na ul. Staré Grunty, v nadzemnej časti kompozične a vizuálne členeného na 3 bloky (A,B,C), s uplatnením diferencovanej výškovej zonácie, na spoločnej 2 podlažnej podzemnej podnoži, čiastočne vnímateľnej nad terénom. Svahovitosť územia je zohľadnená posunom podlaží v smere stúpania terénu a využitia zadnej polohy bloku B, krytého prednými navrhovanými hmotami blokov A a C (pri komunikácii Staré Grunty), čím vzniká v nadzemnej časti kompozícia 3 rôzne vysokých hmôt (od 5.NP – 7.NP), s rešpektovaním terénnych daností, ktoré vytvárajú členitú hmotovú skladbu s priehľadmi do zelene cintorína. Navrhovaným osadením a vzájomným posunom blokov, tieto na úrovni 1.NP vytvárajú vnútorné poloopené átrium. Celková navrhovaná podlažnosť

• **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 požiarnu 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 **rozvojové územie**. **Rozvojové územie** je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód reg. G**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- *koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

Napojenie na technickú infraštruktúru v území (v rozsahu koordinačnej situácie – širšie vzťahy) sa navrhuje aj na pozemkoch, ktoré sú súčasťou územia, pre ktoré stanovuje Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov funkčné využitie: **námestia a ostatné komunikačné plochy; málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, stabilizované územie a rozvojové územie, kód reg. „C“ a občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie a rozvojové územie, kód reg. F.**

Zariadenia a vedenia dopravnej a technickej infraštruktúry, patria medzi prípustné spôsoby využitia vyššie uvedených funkčných plôch.

Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti patria medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčnej plochy - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501. Z hľadiska

navrhovanej funkcie (bývanie); typologického druhu zástavby (polyfunkčný objekt) a podielu funkcie bývania (do 70% podlažných plôch) je stavba v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Navrhovaná intenzita využitia územia, z celkovej plochy záujmových pozemkov (7317 m²) dosahuje nasledujúce hodnoty: IZP = 0,339, IPP = 1,259 a KZ = 0,594. Z hľadiska intenzity využitia územia investičný zámer rešpektuje Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, regulované prvky intenzity využitia územia viažuce sa ku kódu reg. G (IZP = 0,34, IPP = 1,8, KZ = 0,25).

Navrhovaný 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

s umiestnením stavby:	POLYFUNKČNÝ OBJEKT STARÉ GRUNTY“
na pozemkoch parc. č. :	XX XXXXXXXXXX
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 využitia územia funkčnej ploche 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme dopracovať časť PD – búracie práce (s vyznačením stavieb nachádzajúcich sa vo vymedzenom záujmovom území, ktoré sa navrhujú odstrániť),
- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia odporúčame v ďalšom stupni projektovej dokumentácie v maximálnej možnej miere spevnené plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, (napr. zatravnovacími tvárniciami); ploché strechy nad blokom A-C polyfunkčného objektu odporúčame 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),
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie požadujeme riešiť projekt sadových úprav vyváženou kombináciou viacetážovej zelene a najneskôr ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav; revitalizáciu zelene a úprav v parku s detským ihriskom,
- dažďovú vodu požadujeme v maximálnej možnej miere udržiavať na pozemkoch investora a následne využívať na závlahu zelene (sady a úprav),
- pri realizácii technickej infraštruktúry nesmie dôjsť k výrubom drevín ani k ich poškodeniu; bezpodmienečne po ukončení prác v trávnatých plochách bezodkladne vykonať nový výsev a zasiahnuté plochy bezodkladne po ukončení prác uviesť do pôvodného stavu,

- v zmysle ÚPN je plánované rozšírenie komunikácie Staré Grunty na kategóriu MO9+chodníky,
- z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia a napojenia na technickú infraštruktúru v území požadujeme koordináciu s investičným zámerom: „*CHODNÍK A VEREJNÉ OSVETLENIE NA UL. STARÉ GRUNTY – REKONŠTRUKCIA, MČ BRATISAVA – KARLOVA VES*“, investor - Generálny investor Bratislavy, Záporožská 5, 852 92 Bratislava,
- z hľadiska tvorby kvalitných verejných priestorov požadujeme: vjazdy do podzemných garáží v kontaktnom území s komunikáciou Staré Grunty riešiť krátkym nájazdom v polohe obrubníkov na úrovni chodníka, chodník v žiadnom prípade nepreušovať obrubníkmi. Odporúčame vjazd odlíšiť materiálovo, resp. kvalitou povrchu, resp. vjazd ohraničiť pásmi v inej povrchovej úprave ako ostatný chodník (dlažba...) . Úpravu povrchu hraničných resp. prechodových línií riešiť v kontexte celkového riešenia verejných priestorov.

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:

Pozemky parc. č. xxx v k. ú. Karlova Ves sa nachádzajú v ochrannom pásme cintorína (š. 50 m). V zmysle záväznej časti UPN 14.3 Pásma Hygienickej ochrany, bezpečnostné pásma špecifických výrobných zariadení a ochranné pásma cintorínov, čl. 14.3.2 sa vyžaduje ochranné pásmo rešpektovať. Na túto časť záujmového územia sa vzťahuje zákon 131/2010 Z.z. o pohrebníctve.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: KOORDINAČNÁ SITUÁCIA – ŠIRŠIE VZŤAHY (09/2019); DOPRAVNÁ SITUÁCIA (09/2019), ARCHITEKTONICKÁ SITUÁCIA – ZASTAVOVACÍ PLÁN (09/2019),
Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdená príloha
MAGS - OUIČ archív