



BONES a.s.
Dunajská 25
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIIC	Ing. arch. Labanc / 213	29. 05. 2019
	49795/18-382757		

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	BONES a.s., Dunajská 25, 811 08 Bratislava
stavba:	Polyfunkčný dom GALVANIHO
žiadosť zo dňa:	25. 07. 2018; doplnenie: 13. 02. 2019; 05. 03. 2019
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
dátum spracovania dokumentácie:	03. 2019

Hlavné mesto SR Bratislava dňa 21. 09. 2017 vydalo na predchádzajúci resp. pôvodný návrh predmetnej stavby súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIIC 57200/16-228631.

Následne dňa 23. 04. 2018 vydalo zmenu záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS OUIIC 57200/16-228631 zo dňa 21. 09. 2017 pod č. MAGS OUIIC 37570/18-20220, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť spomenutého záväzného stanoviska.

Predložená dokumentácia rieši: upravené, aktuálne riešenie stavby „Polyfunkčný dom GALVANIHO“. Ide o novostavbu bytového domu s 1 podzemným podlažím a 7 nadzemnými podlažiami (. V nadzemnej časti obsahuje nasledovné 3 *hlavné* stavebné objekty: SO 01 – Objekt „A“, SO 15 – Objekt „B“ a SO 23 – Objekt „C“. Z hľadiska funkčného využitia je rozdelená na 2 celky, SO 01 (menšia južná časť) je apartmánový dom (prevádzka občianskej vybavenosti), SO 15 a SO 23 (väčšia severná časť) tvoria bytový dom. Posudzovaná stavba je v zmysle delenia na hlavné nadzemné stavebné objekty rozdelená na etapy výstavby. SO 01 – Objekt „A“, apartmánový

dom, predstavuje etapu č. 1, SO 15 – Objekt „B“ je etapou č. 2 a SO 23 – Objekt „C“ etapou č. 3. Stavebné objekty bytových domov sú riešené ako na seba nadväzujúci chodbový prevádzkový systém a apartmánová časť ako pavlačový systém.

V suteréne je navrhnutá podzemná garáž, na 1. n. p. je v Objekte „A“ riešených 5 nebytových priestorov, ktoré sú uvažované pre prevádzky služieb a občianskej vybavenosti, vstupné a technické priestory. V Objekte „B“ a „C“ sú navrhované byty od 1. n. p. až po 7. n. p., v Objekte „A“ sú riešené apartmány – nebytové priestory od 2. n. p. až po 7. n. p.. Navrhovaná stavba obsahuje 189 bytov (22 jednoizbových, 161 dvojizbových, 6 trojizbových) a 90 apartmánov – nebytových priestorov (18 jednoizbových, 66 dvojizbových, 6 trojizbových). Zastrešenie je riešené formou plochých striech.

Dopravné pripojenie stavby sa rieši z príľahlého „slepého“ úseku Galvaniho ul., príjazdom resp. odjazdom cez križovatku Galvaniho – AVION, resp. prostredníctvom Ambrušovej ul. na Ivanskú cestu. V rámci navrhovanej stavby (už jej prvej etapy) bude dobudovaný, resp. prebudovaný v súčasnosti technicky nevyhovujúci „koncový“ úsek uvedenej komunikácie (rieši SO 10).

Pre účely statickej dopravy sa v rámci navrhovaného zámeru zabezpečuje celkovo 327 parkovacích miest (156 p. m. na teréne a 171 p. m. v 1. p. p. posudzovanej stavby). V 1. etape bude zrealizovaných 127 park. miest, v 2. etape 136 a v 3. etape 64 park. miest. Aby boli splnené požiadavky STN 73 6110/Z2 na zabezpečenie statickej dopravy pre polyfunkčný dom, uvažuje sa zo zástupnosťou 9 park. miest.

Pešia doprava: Rieši sa pešie prepojenie stavby na sieť jestvujúcich chodníkov na Galvaniho ul. (na jednostranný chodník vybudovaný pozdĺž jej „slepého“ úseku) a na Ivanskej ceste (prepojenie k zastávkam MHD „Slowackého“ cez jestvujúce spevnené plochy a chodníky nachádzajúce sa medzi areálom Big Media s.r.o. a objektom Jutex; situácia – Pešie ťahy, č. výkresu C5, 05/2018). Do výhľadu sa zohľadňuje aj pripravovaná výstavba TIOP-u č. 5 (investor Železnice SR), v rámci ktorého sa uvažuje s výstavbou podchodu popod príľahlé koľajisko železničných tratí.

Riešenie cyklistickej dopravy: uvažuje sa vo väzbe na plánované cyklistické trasy na Vrakunskej ceste (okruh O6) a Galvaniho ul. (okruh O7). Napojenie stavby na tieto trasy sa uvažuje cez jestvujúce komunikácie v území.

Celková plocha riešeného územia je 14 910 m², zastavaná plocha je 2 799,74 m², započítateľná plocha zelene 4 181,28 m², celková podlažná plocha je 19 598,18 m². Plocha časti riešeného pozemku v dotknutej funkčnej ploche „201“ je 10 812 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 parc. č. **xx**, stanovuje funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 (navrhovaná stavba a časť spevnených plôch a plôch zelene)**

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.

Neprípustné:

V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

- **ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130** (*časť spevnených plôch a plôch zelene*)

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státi a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Neprípustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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. 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.

Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Kategória zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnicke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených stiech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených stiech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Súčasťou dokumentácie predchádzajúceho riešenia predmetnej stavby bolo aj „**Dopravno – kapacitné posúdenie dopravného napojenia polyfunkčného domu Galvaniho**“ (ďalej len „DKP“), ktoré spracovala v apríli 2017 spoločnosť Alfa 04 a.s.. Nakoľko zmeny v riešení stavby nemajú zásadný vplyv na dopravu generovanú budúcou stavbou, je aj DKP a jeho závery, spracované v apríli 2017 pre účely pôvodnej DUR, akceptovateľné aj pre aktuálne riešenie stavby.

Posúdenie preukázalo dostatočnú kapacitnú únosnosť križovatiek Galvaniho – AC LINDNER a Ivanská cesta – Ambrušova. Preukázalo však už v súčasnosti nevyhovujúcu kapacitu 2 kľúčových križovatiek nadradenej komunikačnej siete: Ivanská cesta – Galvaniho a Ivanská cesta – Vrakunská cesta – Trnavská cesta. Na základe stanoveného percentuálneho pritaženia posudzovaných križovatiek dopravou generovanou navrhovaným investičným zámerom vyhodnotil spracovateľ pripojenie zámeru na nadradený komunikačný systém, aj pri súčasnej dopravnej situácii, za možné. **DKP akceptujeme.** Návrhy spracovateľa na riešenie nepriaznivej dopravnej situácie, týkajúce sa urýchleného dobudovania komunikačnej siete a zásadnej prestavby kľúčových križovatiek v zmysle

konceptie navrhutej v platnej územnoplánovacej dokumentácii, ako aj zvyšovania kvality obsluhy územia VHD, majúce odporúčací charakter, **berieme na vedomie**.

Po započítaní navrhovanej stavby dosiahne podiel funkcie bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby dotknutej funkčnej plochy *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, hodnotu 14,24%. V území tejto funkčnej plochy je **prípustné** umiestňovať **v obmedzenom rozsahu** bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Ostatná nebytová časť navrhovanej stavby predstavuje priestory občianskej vybavenosti, ktoré sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** uvedenej funkčnej plochy.

Navrhované areálové komunikácie a parkoviská predstavujú zariadenia a vedenia dopravnej vybavenosti, ktoré sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** funkčnej plochy *ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130*.

Prírastok zastavanej plochy a podlažnej plochy v kontexte celej dotknutej funkčnej plochy (číslo funkcie 201) nenarúša charakteristický obraz a proporcie okolitej zástavby, predmetná stavba svojim riešením nepredstavuje neprijateľný kontrastný prvok resp. neúmerne zaťaženie riešeného územia.

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:	Polyfunkčný dom GALVANIHO
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Galvaniho ulica – Ivanská cesta – Vrakunská cesta

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:

- pre reálne využívanie jestvujúceho jednostranného chodníka zrealizovaného na „slepom“ úseku Galvaniho ul. chodcami požadujeme zabezpečiť úplné vylúčenie súčasného nevhodného parkovania z tohto chodníka

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.

UPOZORNENIE:

„Dopravno – kapacitné posúdenie dopravného napojenia polyfunkčného domu Galvaniho“ (apríl 2017, spracovateľ spoločnosť Alfa 04 a.s.) je neoddeliteľnou súčasťou predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie, revízia 01 s dátumom spracovania máj 2018.

Evidujeme, že v rámci pôvodnej dokumentácie pre územné rozhodnutie predmetnej stavby boli priložené stanoviská investora stavby „Projekt TEN-T, Prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave, Stavba ŽSR, Bratislava – Železničné zapojenie letiska M. R. Štefánika, 3. etapa“ – Železníc SR, Ministerstva dopravy a výstavby SR ako aj spoločnosti DOPRAVOPROJEKT a.s. – spracovateľa PD a v rámci nich boli vyšpecifikované požiadavky na koordináciu oboch stavieb – železničnej stavby a stavby polyfunkčného domu.

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.

Nakoľko predmetom posúdenia tohto záväzného stanoviska k investičnej činnosti je upravený návrh stavby „Polyfunkčný dom GALVANIHO“, toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nahrádza záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS OUIČ 57200/16-228631 zo dňa 21. 09. 2017 a jeho zmenu č. MAGS OUIČ 37570/18-20220 zo dňa 23. 04. 2018.

Dokumentáciu (1 ks) sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:

- Potvrdený výkres č. C 6 (Situácia – Koordinačná)
- Potvrdený výkres č. C 5 (Situácia – Pešie ťahy)
- dokumentácia (neaktuálna)

Co:

- MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené situácie
- Magistrát – OSRMT, ODI