

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Ing. Barbara Némethová, s.r.o.
Švabinského 20
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 44770/2012/324057

Vybavuje/linka
Ing.arch.Hanulcová

Bratislava
25.07.2013

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

investor:	Druhá Elektrárenská s.r.o., Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný dom Botanická, Bratislava
žiadosť zo dňa: 08.06.2012	doplnená dňa: 22.03.2013 a 16.07.2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Šujan-stassel s.r.o., Ing.arch. Juraj Šujan
dátum spracovania dokumentácie:	05/2012

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu polyfunkčného objektu v lokalite Karloveského ramena určeného na bývanie, prechodné ubytovanie a administratívu. Polyfunkčný objekt je navrhovaný s 37 bytovými jednotkami a kancelárskymi priestormi. Jedná sa o 8 podlažný objekt s 9.NP ustúpeným a s dvomi podzemnými podlažiami. Pôdorysne má objekt tvar nepravidelného mnohoholníka. V polyfunkčnom objekte bude situovaných 37 bytov, z toho bude 9 apartmánových bytov. Kancelárske priestory budú určené pre administratívu.

Kapacitné údaje:

Plocha pozemku = 1817 m²
Podlažná plocha = 5649,76 m²
Zastavaná plocha = 534,78 m²
Obostavaný priestor = 17519,75 m³
Podlažnosť = 9
Počet podzemných podlaží = 2
IZP = 0,28
IPP = 2,10
KZ = 0,30

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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch - **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/59 35 62 35 02/59 35 64 46 VÚB 6327-012/0200 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

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.

Intenzita využitia územia:

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie H.**

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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,25
					0,30	0,30

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,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

V území je prípustné umiestňovať bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že 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:	PD Botanická
na parcele číslo:	3116/6, 7, 52, 56, 86
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	lokality Karloveská zátoka - Botanická ul.

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 dopravného plánovania:

- vypočítané nároky na statickú dopravu pre byty, apartmány a administratívu predstavujú 68 park.miest, navrhovaných je 64 (22 na teréne a 42 v suteréne v garážach), t.z. uvažuje sa so vzájomnou zástupnosťou medzi bývaním a administratívou
- napojenie areálovej komunikácie na Botanickú ulicu bude dočasné, do doby dobudovania výsledného stavu rozšírenia Botanickej ulice a vybudovania súbežnej obslužnej jednosmernej komunikácie v predmetnom úseku (od ČSPH až po vyústenie komunikácie Karloveské rameno pri študentských internátoch)

- 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

UPOZORNENIE:

Predmetné pozemky sú súčasťou stavebnej uzávery vyhlásenej Mestskou časťou Bratislava – Karlova Ves, rozhodnutím č.KV/SU/864/2012/vl.podnet-2/VK zo dňa 10.05.2012. Voči vydanému rozhodnutiu boli podané odvolania, ktoré sú v rámci odvolacieho konania na Obvodnom úrade Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky v stave riešenia.

Upozorňujeme na nezrovnalosti v textovej a grafickej časti – vo výkrese Situácia dopravného riešenia je časť areálovej komunikácie pred objektom polyfunkčného domu navrhovaná v sklone do 12%, avšak v textovej časti v popise SO Areálove vozovky, spevnené plochy a parkovisko je navrhnutá vyrovnávacía rampa v sklone 14,6%. Nakoľko uvedená komunikácia je v zmysle koncepcie dopravnej obsluhy územia stanovenej v Urbanistickej štúdii zóny Karloveská zátoka – Botanická ulica (FORM – Projekt, FORM-A, 2003) súčasťou plánovanej miestnej obslužnej jednosmernej komunikácie FT C3 je potrebné dodržať pozdĺžny sklon komunikácie v zmysle STN 736110/Z1.

Pozemkami prechádza VTL plynovod 4,0MPa, prevádzkovaný ako STL 0,3MPa. V zmysle územného plánu je navrhované vedenie STL plynovodu 0,1MPa, žiadame dodržať ochranné pásma.

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 záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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

Milan Ftáčnik v.r.
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdená situácia
Magistrát – ODP