



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY
oddelenie územného rozvoja mesta

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

PETRING s. r. o.
Nám. Hraničiarov 6
851 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
 MAGS ORM 35291/15-6598 Ing. arch. Szabóová/610 15. 04. 2015

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	A3 invest, s. r. o., Nám. sv. Františka 18B, 841 04 Bratislava
investičný zámer:	„DREAM HILL – polyfunkčný objekt, Staré grundy“
žiadosť zo dňa:	15. 01. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné rozhodnutie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Gabriel Drobnik
dátum spracovania dokumentácie:	12/2014

Predložená dokumentácia rieši:

Polyfunkčný objekt tvaru J. Objekt je navrhnutý na hranici 50 - metrového ochranného pásma cintorína, je výškovo rozčlenený na tri hmoty rôznych výšok – 6, 8 a 12 nadzemných podlaží. Prevádzky obchodu a služieb sú sústredené do parteru 1 NP a čiastočne aj na úrovni 1 PP. Obytná časť je situovaná na 2-12 NP. V troch podzemných podlažiach sú navrhované hromadné garáže. Dopravné napojenie stavby je navrhnuté zo súbežnej komunikácie, ktorá je na začiatku a na konci napojená na jestvujúcu komunikáciu Staré grundy krátkym vyraďovacím pruhom.

celková plocha riešeného územia: 7317m²

zastavaná plocha spolu: 2483m²

spevnené plochy: 1622 m²

zeleň: 2689 m²

zelené strechy: 940 m²

nadzemná podlahová plocha: 9826,3 m²

parkovacie miesta: 248PM (z toho 179 v podzemných garážach)

počet bytov: 120

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 parcely stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, t.j. 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.

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

Na základe prerokovania investičného zámeru v urbanistickej komisii dňa 17. 03. 2015.

Hlavné mesto SR Bratislava N E S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„DREAM HILL – polyfunkčný objekt, Staré grunty“
na parcele číslo:	3017/1, 3031, 3033, 3034/1, 3017/32, 3019/4, 3023, 3025, 3027, 3029, 3030, 3032, 3034/5
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Staré grunty

Odôvodnenie :**Z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia:**

V zmysle ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007, v znení zmien a doplnkov – záväzná časť, kap. C.2.2. časť 1. Princíp stanovenia regulatívov intenzity využitia územia sa uvádza:

V danom území majú rozhodujúci vplyv na reguláciu intenzity využitia územia požiadavky kompozície, tvorby siluety, požiadavky na obmedzenie výškovej hladiny zástavby, morfológia terénu – svahovitosť a väzba na prírodné prostredie.

Pre danú lokalitu bolo spracované Zadanie UŠ zóny Staré grunty - juh, 5/2004, v ktorom sa uvádza:

- v bode 7. *Požiadavky na varianty a alternatívy riešenia UŠ* sa požaduje overenie výškových parametrov plánovanej zástavby z hľadiska diaľkových pohľadov;
- v bode 8.2 *Požiadavky z hľadiska urbanistickej koncepcie, priestorového usporiadania a funkčného využitia územia a z hľadiska zhodnotenia limitov v území* vzhľadom na situovanie riešeného územia v pohľadovo exponovanej polohe je potrebné venovať dôraz na výškové zónovanie zástavby a jej hmotovo – priestorovú štruktúru. Táto zástavba, ktorá bude priestorovo formovať ulicu Staré grunty, sa bude uplatňovať aj v širších panoramatických pohľadoch z ulice Líščie údolie, Karloveskej ulice a z OS Dlhé Diely. Pre navrhovanú zástavbu sa určujú nasledovné regulatívy:

- maximálny počet nadzemných podlaží 5

- maximálny počet v teréne viditeľných podzemných podlaží 1

- v bode 8.3 *Požiadavky na návrh regulácie funkčno – prevádzkového využitia a priestorového usporiadania zástavby:*

sa požaduje návrh regulácie rozvoja územia spracovať pre jednotlivé regulačné celky a stanoviť regulačné prvky v rozsahu:

- stanovenia maximálneho počtu nadzemných podlaží a max. počtu v teréne plne viditeľných podzemných podlaží.

Z hľadiska urbanistickej kompozície hodnotíme predložený zámer ako výrazný výškovo dominantný objekt na pohľadovo exponovanom mieste, ktorý sa zreteľne uplatňuje z diaľkových pohľadov.

Vhodnosť navrhovanej novostavby nebola preverená vizualizáciou v štruktúre okolitej zástavby zakreslením do fotodokumentácie.

Z hľadiska hmotovo – priestorového riešenia žiadame:

Doložiť do siluetárno – panoramatického zobrazenia navrhovaný objekt z pohľadových smerov od: Riviéry, križovatky Molecova – Karloveská ulica, od predajne Billa na Karloveskej ulici, od mosta Lanfranconi, z Kramárov – Vlárská a Magurska ulica a OS Dlhé Diely.

Z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia k projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie uvádzame:

- **požadujeme predložiť dopravno - kapacitné posúdenie** v zmysle platnej STN 73 6110/Z1 z novembra 2011, nakoľko je pri riešení nových investícií s predpokladaným počtom nad 200 parkovacích miest v mestách s viac ako 50 000 obyvateľmi nutné vykonať posúdenie dopravy. Pre dopravno-kapacitné posúdenie je vypracovaná Metodika dopravno – kapacitného posudzovania vplyvov veľkých investičných zámerov na cestnú infraštruktúru (Magistrát hl. mesta SR Bratislavy, marec 2009). Nakoľko ide o zástavbu, ktorá bude mať dopravný vplyv i na križovatky v širšom území **je potrebné do dopravno - kapacitného posúdenia zahrnúť aj križovatky Staré Grunty - Mlynská dolina, Riviéra a Karloveská - Molecova.** V rámci zjednodušenia vypracovania daného posúdenia odporúčame vychádzať už zo spracovanej

Dopravnej štúdie vypracovanej v roku 2013 pre stavbu "Zástavba Staré Grunty"(spracovateľ HBH Projekt, spol. s r.o.)

- **požadujeme, aby návrh dopravného riešenia obsahoval úpravu povrchu miestnej komunikácie Staré Grunty v úseku popri hranici pozemku investora až po zastávku MHD „Grunty“ s vybudovaním chodníka pre peších** v zmysle platnej STN 73 6110. Povrch vozovky na komunikácii Staré Grunty je toho času v nevyhovujúcom technickom stave a riešená stavba spôsobí ďalšie zaťaženie danej komunikácie, nakoľko v území vznikne cca 259 nových parkovacích miest.
- **navrhnúť riešenie pešieho prístupu a prepojenie na zastávky MHD. Pre nástupištia zastávok navrhnúť spevnenú plochu a vyznačiť priechod pre peších na komunikácii Staré grunty**, aby bol zaistený bezpečný prechod peších medzi zastávkami v oboch smeroch. Cieľom tejto požiadavky je zlepšenie a najmä bezpečnosť pre nových obyvateľov bytov, ktorí budú využívať MHD v danom území. **Nadväznosť na zastávky MHD je potrebné preukázať v situácii širších vzťahoch.**

Záver:

Na základe vyššie uvedeného z hmotovo – priestorovým riešením v zmysle predloženej dokumentácie nesúhlasíme, žiadame riešenie navrhnuť v súlade so stanoviskom Hlavného mesta SR Bratislavy MAG/05/30486/57890 z 6.10.2005 k UŠ zóny tak, aby celkový počet vizuálne vnímateľných podlaží (t.j. podzemných aj nadzemných spolu) dosahoval max. 6 NP.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves
Magistrát – ODI, archív