



Aštary

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 38707/15-40564 Ing. arch. Szabóová/610 25.01.2016
MAGS ORM 38707/15-283910

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	JKB media s.r.o., Jána Stanislava 20/B, 841 05 Bratislava
investičný zámer:	„Terasové polyfunkčné domy Sumbalova“
žiadosť zo dňa:	03. 03. 2015, doplnená 09.06.2015, 14.12.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné konanie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Tomáš Pavelka, reg.č. *0491 AA*
dátum spracovania dokumentácie:	12/2015

Predložená dokumentácia rieši:

Tri identické polyfunkčné terasové objekty s tromi nadzemnými, štvrtým ustúpeným a tromi podzemnými podlažiami, situované vo svahu medzi ulicami Jána Stanislava a Karloveskou.

V polyfunkčných objektoch je navrhnutých 39 bytov, ktoré sú doplnené o rôzne prevádzky občianskej vybavenosti – napr. solárium, fitness, posilňovňa, kaviareň, komunitné centrum. Prístup do objektov je riešený z viacerých úrovní – z hornej časti Sumbalovej a z dolnej časti - vetvou prepájajúcou ako podjazd všetky tri objekty.

Dopravné napojenie je navrhované cez Sumbalovu ulicu, následne s napojením na komunikáciu Nad lúčkami a Karloveskú. Druhú úroveň prístupu do objektov výhľadovo zabezpečuje Sumbalova ulica vo svojej dolnej časti ako pokračujúca vetva ulice pod polyfunkčným komplexom. Táto vetva umožní vytvorenie prepojenia troch objektov na princípe podjazdu. V rámci projektovej dokumentácie sú navrhnuté pešie ťahy, parkovanie pre rezidentov ako aj návštevníkov je riešené v troch úrovniach v počte 92 parkovacích státí (z toho 54 v garáži vo vnútri objektov a 38 vonkajších).

Predložená projektová dokumentácia deklaruje nasledovné plošné bilancie:

celková plocha riešeného územia: 6115 m²

celková zastavaná plocha: 2140,56 m²

celková nadzemná časť podlahovej plochy: 4125,09m²

- z toho celkové plochy funkcie bývania: 2527,74 m² (61,28%)

- celkové plochy občianskej vybavenosti: 1597,35 m² (38,72%)

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, rozvojové územie.**

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.

Parcely sú súčasťou aj 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 H**

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto – mestskú časť Karlova Ves:

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,

Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti patria medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené stavbou vzťahujúce sa na riešenie plochu v zmysle predloženej projektovej dokumentácie dosahujú nasledovné hodnoty: IZP = 0,35; IPP = 0,67; KZ = 0,43. Dosahovaná intenzita využitia riešeného rozvojového územia neprekračuje záväzné hodnoty stanovené územným plánom. Podiel funkcie bývania neprekračuje 70% z celkových navrhovaných podlažných plôch v rámci riešenej stavby. 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:	„Terasové polyfunkčné domy Sumbalova“
na parcele číslo:	1744/35,36,38,87,88,89,90,91,92,93
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Sumbalova

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
- 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
- Investor predložil vyhlásenie o aktívnej účasti na programe „Adopcia zelene“ magistrátu hlavného mesta SR Bratislava. V podmienkach pre umiestnenie stavby v územnom rozhodnutí požadujeme uviesť, že pre ďalší stupeň projektovej dokumentácie je potrebné predložiť projekt sadových úprav v rámci zabezpečenia účasti na programe „Adopcia zelene“.

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:

Do započítateľnej plochy zelene sa zarátava iba zeleň na rastlom teréne a podľa hrúbky substrátu aj zeleň nad podzemnými konštrukciami.

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

Príloha – 1 x potvrdená situácia – riešenie v katastrálnej mape M 1:1000

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdená situácia
Magistrát – ODI, archív