

V 01A a V 02A (SO 303, 304) sú prepojené hromadnými podzemnými garážami, majú 2 podzemné a 3 nadzemné podlažia. Na 2PP sú navrhované hromadné garáže a technické vybavenie, na 1PP sú bytové jednotky s predzáhradkami, technickými priestormi a kobkami, na 1.N.P. vstupné priestory, byty a technické priestory, na 2.N.P. – 3.N.P. sa navrhujú byty. Prestrešenie SO 303 a SO 304 sa navrhuje plochou strechou; nad prestropením 2.P.P. sa v prevažnej časti navrhuje vegetačná úprava s hr. substrátu nad 0,50m. Celkovo sa v bytových domoch SO 301 – SO 304 navrhuje 166 bytov. Nároky na statickú dopravu: 360 parkovacích miest (z toho 252 v podzemných garážach, 8 ext. p.s. pri rodinných domoch, 100 ext. p.s. na spevnených plochách pri bytových domoch).

Samotná zástavba je navrhovaná vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. Vo funkčnej ploche záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203 je navrhovaná zeleň.

- **Úprava miestnej komunikácie (SO 102)** – ul. Staré Grunty: povrchová úprava vozovky v dl. 35 m vľavo od napojenia vetvy A na komunikáciu Staré Grunty a 105m vpravo v smere na Botanickú ulicu. Existujúca zastávka MHD sa preloží za dopravné napojenie v smere na Botanickú ulicu. Dĺ. nástupného ostrovčeka bude 12 m a vyznačí sa v jazdnom pruhu. Pozdĺž zastávky a celej dĺžky úpravy povrchu vozovky ul. Staré Grunty sa vybuduje chodník šírky 2m. Protíahlá zastávka MHD sa upraví do rovnakých rozmerov a vybuduje sa pozdĺž nej chodník. Priechod pre chodcov sa vyznačí medzi zastávkami. Chodník spájajúci zonálne komunikácie s chodníkom na ulici Líščie údolie sa vybuduje v šírke 1,5m v dĺžke 148m.

celková plocha riešeného územia: 23194m²

plocha územia – funkcia 102: 20496,57m²

plocha územia – funkcia 1203: 2697,43m²

zastavaná plocha spolu: 3961 m² (IZP: 0,19),

nadzemná podlažná plocha spolu: 12240,72 m² (IPP: 0,60),

spevnené plochy: 6433,17 m²

zeleň: 8019,64m² (na rastlom teréne: 7126,94m² ; nad podzemnými konštrukciami s hr. substrátu nad 0,5m: 2975,66m² (30%): 892,70m²), KZ: 0,39,

V roku 2004 bola vypracovaná pre územie Staré Grunty – Líščie údolie Urbanistická štúdia (spracovateľ Ing. arch. Dušan Dinaj, Ing. arch. Richard Duška), v rámci ktorej bolo navrhnuté optimálne riešenie verejného dopravného vybavenia. Uvedená štúdia bola podkladom pre návrh zmeny funkčného využitia územia v pôvodnej platnej celomestskej územnoplánovacej dokumentácii. Navrhovaná areálová dopravná vetva B6 pripájajúca sa k vetve A bude riešená ako upokojená komunikácia f. tr. D1, v prípade potreby potencionálneho prepojenia v lokalite bude preklasifikovaná na f. tr. C3, v návrhu sa ráta s rezervou. Smerovo bude trasovaná tak, aby sa v budúcnosti umožnilo vybudovanie pozdĺžneho dopravno-komunikačného koridoru paralelne s ulicou Líščie údolie, od existujúcej zástavby „Rezidencia Grunty“ – ulica Rýdziková – v smere severozápadnom do ulice Staré Grunty, ktorého bude súčasťou.

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:

Pre územie, ktorého súčasťou je severovýchodná časť záujmových parciel č. 2966/13 – 17, 2957/14 stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch - **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby

občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Intenzita využitia územia:

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 C**

Kód regul.	IPP max	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480-600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD – pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy – rozvol'nená zástavba	0,30	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,
- *koefficient 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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

Pre územie, ktorého súčasťou je juhozápadná časť záujmových parciel č. **2966/13 – 17** stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch - **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203** t. j. územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskejších a chatových osadách.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Bytové domy do 4 nadzemných podlaží sú zaradené medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch. Rodinné domy sú zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené predmetným investičným zámerom vzťahujúce sa na riešený pozemok dosahujú nasledovné hodnoty: IZP = 0,19; KZ = 0,39; IPP = 0,60 – **vyhovuje** (uvedené ukazovatele sú prevzaté z posudzovanej projektovej dokumentácie).

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:	„Zástavba Staré Grunty“
na parcele číslo:	2966/13 – 17, 2957/14 – riešené územie 2941/7, 2975/1, 2954/2, 2957/2, 2967 – dotknuté parcely
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 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,
- k stavebnému konaniu predložiť projekt sadových úprav,

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

z hľadiska záujmov oddelenia dopravného inžinierstva:

- v rámci stavebných objektov projektovej dokumentácie bol doplnený stavebný objekt **SO 102 Úprava miestnej komunikácie** – ul. Staré Grunty, ktorý spočíva v povrchovej úprave vozovky v dĺžke 35m vľavo od napojenia vetvy A na komunikáciu Staré Grunty a 105m vpravo v smere na Botanickú ulicu. Existujúca zastávka MHD sa preloží za dopravné napojenie v smere na Botanickú ulicu. Dĺžka nástupného ostrovčeka bude 12m a vyznačí sa v jazdnom pruhu. Pozdĺž zastávky a celej dĺžky úpravy povrchu vozovky ulice Staré Grunty sa vybuduje chodník šírky 2m. Protihľadá zastávka MHD sa upraví do rovnakých rozmerov a vybuduje sa pozdĺž nej aj chodník. Priechod pre chodcov sa vyznačí medzi zastávkami. Chodník spájajúci Zonálne komunikácie s chodníkom na ulici Líčšie údolie sa vybuduje v šírke 1,5m v dĺžke 148m. Tento stavebný objekt považujeme v plnom rozsahu za podmieňujúcu investíciu riešenej stavby.

- návrh prístupových komunikácií je riešený vytvorením lokálneho uzatvoreného komunikačného systému v rámci stavby, tvoreného obslužnými, upokojenými a účelovými komunikáciami (vetvy A, A2, B1-B7 (pôvodne B2-B8)). V zmysle platnej STN 73 6110 „Projektovanie

miestnych komunikácii“ je maximálny pozdĺžny sklon na obslužných miestnych komunikáciách 9,0% na funkčnej triede C3 do dĺžky 200 metrov a kde sa nepredpokladá pohyb osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu, smie sa výnimočne v horských podmienkach pozdĺžny sklon navrhnuť s hodnotou 12%. Novonavrhovaná komunikácia C3 v dĺžke 319 metrov má maximálny sklon 10,8%. Komunikácia prekračuje povolený pozdĺžny sklon v zmysle vyššie uvedenej STN 73 6110. S ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne komunikáciu zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta.

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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.

Toto záväzné stanovisko nahrádza pôvodne vydané záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti č. j. MAGS ORM 55852/13-345204 zo dňa 03. 04. 2014, ktorého platnosť sa týmto ruší.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy – potvrdená situácia (v.č.3); 2.P.P.+sit. dopravného napojenia (v.č. 7),

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + potvrdené prílohy
Magistrát – GTI, ODI