



APROX Invest spol. s r. o.
Prokopova 24
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
02.03.2016 MAGS OUIIC 40425/16-46760 Ing. arch. Simonidesová /514 12.04.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	RK Real, s.r.o., Zámocké schody 2/A, 811 01 Bratislava
investičný zámer:	Apartmány – GREEN HOUSE, Mlynská dolina, parc. č. 4731/6,8, 4732, Bratislava
žiadosť zo dňa:	02.03.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Milan Kollár autorizovaný stavebný inžinier 4615*Z*A1
dátum spracovania dokumentácie:	02/2015

K investičnému zámeru: „Apartmány – GREEN HOUSE, Mlynská dolina, parc. č. 4731/6,8, 4732, Bratislava“ bolo dňa 21.05.2015 vydané súhlasné stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru pod č. MAGS ORM 41868/15-69226 pre investora RK Real, s.r.o., Zámocké schody 2/A, 811 01 Bratislava.

Aktuálne je predložená žiadosť o vydanie záväzného stanoviska k dokumentácii pre územné rozhodnutie, ktorá je obsahovo totožná s dokumentáciou, ku ktorej bolo vydané súhlasné stanovisko hlavného mesta k investičnému zámeru.

Predmetom projektovej dokumentácie je vybudovanie 3 samostatných objektov s nájomnými apartmánmi podľa požiadaviek investora na pozemku, umiestnenom medzi objektom čerpacej stanice OMW na ul. Mlynská dolina a prilahlým lesom z troch svetových strán. V súčasnosti sa na pozemku nachádza objekt, dnes už nefunkčnej reštaurácie, s jedným nadzemným podlažím a manzardovou strechou, ktorý bude v plnom rozsahu asanovaný. *Návrh a umiestnenie apartmánových domov sa rieši na pozemkoch parc. č. 4761/6,8 a 4732 (v súčasnosti je vzťah medzi vlastníkom a investorom upravený zmluvou o budúcej kúpnej zmluve), ktoré budú v budúcnosti reparcelované na základe geometrického plánu na 4731/A, 4732/A, 4731/8.*

Členenie stavby na stavebné objekty: SO-101 Apartmánový dom „A“, SO-102 Apartmánový dom „B“, SO-103 Apartmánový dom „C“, SO-201 Areálový vodovod, SO-202 Areálová kanalizácia – splašková, SO-203 Areálová kanalizácia – dažďová, SO-204 Areálový rozvod NN, SO-205 Areálové osvetlenie, SO-206 Areálové komunikácie a spevnené plochy, SO-207

Areálové terénne a sadové úpravy, SO-208 Prístrešok pre odpadky, SO-209 Oplotenie areálu, SO-210 Chodník k zastávke MHD – Pri Habánskom mlyne.

Návrh pozostáva z troch samostatných objektov – blokov „A“, „B“, „C“.

Bloky „A“, „B“, „C“ – apartmánové domy sú riešené ako novostavby. Každý z objektov má tri nadzemné podlažia (3. NP je navrhnuté ako ustúpené). V troch blokoch je celkovo navrhnutých 31 apartmánov, v bloku „B“ je na 1. NP umiestnená recepcia a fitness so zázemím. Objekty sú ukončené plochou strechou s výškou atiky + 7,90 m nad 2. NP a + 10,90 m nad 3. NP.

Plocha celého riešeného územia je 6 767,00 m², zastavaná plocha objektmi „A“, „B“, „C“ je 905,64 m², celkové plochy zelene sú 4 650,52 m² celkové podlažné plochy sú 2 229,09 m².

V rámci areálových terénnych a sadových úprav sa navrhuje jestvujúca zeleň revitalizovať. Návrh plne rešpektuje hodnotné dreviny a dopĺňa ich novými výsadbami.

V severozápadnej časti riešeného územia je pri vjazde na pozemok riešený prístrešok pre separovaný komunálny odpad (4 kontajnery) rozmerov max. 6,3 m x 3,3 m s výškou cca 3,0 m (SO-208). Západná strana pozemku bude oplotená (SO-209) priehľadným pletivom. Hranice pozemku v kontakte s lesom zostanú neoplotené. Rovnobežne s objektom SO 102 a SO 103 je z východnej strany navrhnutý nový oporný múr (SO-209) s celkovou dĺžkou 57 m (výška 1,0 – 3,5 m).

Dopravné riešenie:

- Časť chodníka v súbehu s komunikáciou Mlynská dolina je navrhnutá od okraja existujúceho obrubníka tejto komunikácie vpravo. Povrch chodníka je navrhnutý z betónovej dlažby. Šírka chodníka je premenlivá, od cca 1,33 m až 1,7 m, mimo línie oporného múru je šírka chodníka 1,5 m. V chodníku pozdĺž oporného múru, je pri troch stožiaroch verejného osvetlenia (VO) navrhovaná úprava oporného múru tak, aby bola zachovaná min. šírka chodníka 900 mm. Pri stožiaroch VO č. 5, mimo línie oporného múru je navrhované lokálne rozšírenie. Na chodníku v súbehu s oporným múrom je navrhnuté zábradlie vo vzdialenosti 0,5 m od okraja vozovky (komunikácia Mlynská dolina - f.tr. B1).
- Statická doprava: výpočet statickej dopravy je podľa STN 736110/Z2, pre funkcie: apartmánové bývanie (31 x apartmánov), fitness (4 zamestnanci, 4 návštevníci). Vo výpočte boli použité koeficienty $k_{mp}=0,8$ a $k_d=1,0$. Pre 31 apartmánov je podľa výpočtu potrebných 34 stojísk, 2 PM pre fitness, spolu 36 PM. Dopravné pripojenie oboch parkovísk je cez existujúce dopravné pripojenie čerpacej stanice OMV na komunikáciu (Mlynská dolina).
- SO-210 Chodník k zastávke MHD – Pri Habánskom mlyne: v mieste čerpacej stanice sa vybuduje chodník š. 1,5 m na úkor vozovky so skoseným naležato uloženým obrubníkom. Chodníkový pás bude dovedený až k chodníku pri apartmánoch.

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 zóny Machnáč, zmeny a doplnky rok 2002, schválenému uznesením Mestského zastupiteľstva č. 111/2003 zo dňa 26.06.2003. Záväzná časť je vyhlásená Všeobecným záväzným nariadením hl. m. SR Bratislavy č. 2/2003 zo dňa 26.06.2003 s účinnosťou 01.08.2003.

Parcely č. 4731/6,8, 4732 patria v uvedenej dokumentácii do sektoru č. 5-11/2.

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

Závazné regulatívy sú vyhodnotené jednotlivo - samostatne pre bloky „A“, „B“, „C“ a pre porovnanie je uvedená aj regulácia pre celé riešené územie (6 767,00 m²).

SEKTOR č. 5-11/2

Vymedzenie sektora:

Pozemok v mulde pod masívom vzrastlej zelene priliehajúci k Mlynskej doline.

Závazné regulatívy funkčného využitia a priestorového usporiadania územia:

- **funkcie neprípustné:** trvalé bývanie, výroba, sklady, predajne, dielne s negatívnym vplyvom na životné prostredie, malovýroba a podnikateľské aktivity s negatívnym vplyvom na spoločenské prostredie. Poľnohospodárska výroba, skladovacie okrsky, jadrové zariadenia, vojenské a iné stavby, stavby uránového priemyslu.

investičný zámer: apartmánové domy - krátkodobé (prechodné) ubytovanie – v súlade

- **neprípustný spôsob zástavby:** provizórne a dočasné objekty, budovanie plných oplotení v kontakte s lesným masívom a osadzovanie bránok – výpustov do lesa, nepriehľadné oplotenie

investičný zámer: rešpektuje

- **stavebná činnosť povolená:** údržba, novostavba

investičný zámer: bloky „A“, „B“, „C“ - novostavba – v súlade

- **výmera stavebnej parcely pre výpočet indexov zastavanej plochy a prírodnej plochy:**
- **minimálna:** pre objekt občianskej vybavenosti 1500 m²,

investičný zámer: parcela pre blok „A“ – 2 064 m², pre blok „B“ – 2 037 m², pre blok „C“ – 2 666 m² – v súlade

- **maximálna:** pre občianskej vybavenosti 2000 m²

investičný zámer: výpočty pre blok „A“, „B“, „C“ rešpektujú max. výmeru stavebnej parcely – v súlade

- **index zastavanej plochy:** 0,20

investičný zámer: blok „A“ – 0,175 (zastavaná plocha 350,32 m²), blok „B“ – 0,157 (zastavaná plocha 314,24 m²), blok „C“ – 0,12 (zastavaná plocha 241,08 m²) – v súlade

index zastavanej plochy vo vzťahu k celému riešenému pozemku (6 767,00 m²): 0,13 (zastavaná plocha objektmi „A“, „B“, „C“ je 905,64 m²)

- **index prírodnej plochy:** 0,50

investičný zámer: blok „A“ – 0,71 (plocha zelene 1420,37 m²), blok „B“ – 0,65 (plocha zelene 1300,13 m²), blok „C“ – 0,96 (plocha zelene 1930,02 m²) – v súlade

index prírodnej plochy vo vzťahu k celému riešenému pozemku (6 767,00 m²): 0,68 (prírodná plocha zelene prináležiaca blokom „A“, „B“, „C“ je 4 650,52 m²)

- **podlažnosť:** objekt občianskej vybavenosti 2 nadzemné podlažia plus strecha ako podkrovie s maximálne jednou úrovňou využitia, alebo plus ustúpené podlažie, podzemné podlažie vnímateľné nad terénom je neprípustné

investičný zámer: bloky „A“, „B“, „C“ – 2 nadzemné podlažia a ustúpené podlažie (3. NP) – v súlade

- **zeleň:** spracovať projekt sadových úprav pozemku ako súčasť projektovej dokumentácie stavby, dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 15 m od vzrastlého listnatého porastu a dodržať nezastavateľnosť ochranného pásma 50 m od osi rýchlostnej komunikácie Mlynská dolina, zachovať a chrániť vzrastlú zeleň, v rozsahu priemetu koruny stromov nerealizovať zemné práce, neuskladňovať stavebný materiál, nepohybovať s ťažkými mechanizmami. Pri umiestňovaní stavieb v blízkosti lesa je potrebné vyjadrenie orgánu ochrany lesa – OÚ Bratislava I, odbor PPLH.

investičný zámer: bloky „A“, „B“, „C“ – svojim osadením na pozemku rešpektujú hranice nezastaviteľného územia - ochranné pásmo vysokého listnatého porastu, hranicu rozšírenia vysokého listnatého porastu zelene, ochranné pásmo rýchlostnej komunikácie – v súlade

- **doprava a technická infraštruktúra** - rešpektovať existujúcu trasu a ochranné pásmo vedenia technickej vybavenosti (vodovod 2xDN 1200)

investičný zámer: bloky „A“, „B“, „C“ – svojim osadením na pozemku rešpektujú existujúcu trasu a ochranné pásmo vodovodu DN 1200 – v súlade

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	Apartmenty – GREEN HOUSE, Mlynská dolina, parc. č. 4731/6,8, 4732, Bratislava
na parcelách číslo:	4731/6,8, 4732 napojenie riešeného územia v kontakte s komunikáciou Mlynská dolina – pozemky parc. č. 2910/15, 3888/152, k.ú. Karlova Ves
v katastrálnom území:	Bratislava - Staré Mesto, ÚPN Z Machnáč, sektor č. 5-11/2
miesto stavby:	Mlynská dolina, Bratislava

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- Objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženého funkčného využitia.
- Pri návrhu apartmánových domov (navrhované krátkodobé ubytovanie) je potrebné postupovať v zmysle Vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 277 z 26.6.2008, ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaradovaní do kategórií a tried ako aj klasifikačné znaky apartmánových domov;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Novonavrhované chodníky riešiť v šírke min. 1,5 m, okrem chodníka v súbehu s komunikáciou Mlynská dolina, ktorý je v stiesnených podmienkach.
- V stiesnených podmienkach, pozdĺž oporného múru v súbehu s komunikáciou Mlynská dolina, môže byť šírka chodníka menšia, avšak minimálna priechodná šírka chodníka (napr. medzi stĺpom a oporným múrom) musí byť 0,9 m a to len bodovo v miestach stožiarov verejného osvetlenia (stĺpy č. 1-3 - pozdĺž oporného múru a stĺp č. 5 - mimo línie oporného múru).
- Chodník napojiť na chodník pri zastávke MHD “Pri Habánskom mlyne“ v šírke existujúceho chodníka.
- Na chodníku v súbehu s oporným múrom pozdĺž komunikácie Mlynská dolina, f.tr. B1, osadiť zábradlie vo vzdialenosti 0,5 m od okraja vozovky z dôvodu zaistenia bezpečnosti chodcov.
- Je potrebné zachovať šírku výjazdu z čerpacej stanice, v mieste premostenia do pripájacieho jazdného pruhu na komunikáciu Mlynská dolina a navrhovaný chodník riešiť vedľa existujúceho výjazdu.
- Statickú dopravu riešiť na vlastnom pozemku riešených apartmánov, v plnom rozsahu (36 PM) podľa funkčného využitia v súlade s platnou STN 73 6110/Z1, Z2.
- Parkovacie stojiská riešiť v parametroch pre vozidlá skupiny O2.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- Minimalizovať odvádzanie čistých dažďových vôd do verejnej kanalizácie návrhom vsakovania zelených striech a pod.

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.

Upozornenie:

- Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného 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, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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 – 1x sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdené - 03b. Celková situácia stavby, M 1:500; 06. Pôdorys 1.NP, M 1:200; 09b. rezy, M 1:200; 11b. Vizualizácia

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto, Odd. územného rozhodovania a stavebného poriadku + príloha – 1x potvrdené - 03b. Celková situácia stavby, M 1:500; 06. Pôdorys 1.NP, M 1:200; 09b. rezy, M 1:200; 11b. Vizualizácia

Magistrát ODI, OSRMT, archív;