



**Univerzita Komenského v Bratislave
Vysokoškolské mesto Ľ.Štúra – Mlyny
Staré Grunty 36
841 04 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 38423/16- 26251 Ing. Petrová /kl.491 05.05.2016

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Vysokoškolské mesto Ľ.Štúra – Mlyny UK
investičný zámer:	Ubytovacie zariadenie pre študentov
žiadosť zo dňa:	04.02.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	VPÚ Deco Bratislava,a.s., Ing. arch. Ján Lučan, * 1228AA *
dátum spracovania dokumentácie:	09/2009

Na stavbu vydalo Hlavné mesto SR Bratislava súhlasné záväzné stanovisko pod č. MAGS ORM 46736-10-259847 zo dňa 19.8.2010 a pod č. MAGS ORM 54034/2012/419909 zo dňa 18.04.2013. Mestská časť Bratislava–Karlova Ves, vydala na predmetnú stavbu územné rozhodnutie, pod č. KV/SU/1269/2013/14216/AV zo dňa 30.9.2013. Aktuálne predložená dokumentácia je totožná s pôvodnou dokumentáciou (dátum spracovania je totožný – 09/2009).

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu ubytovacieho zariadenia pre študentov, hmotovo členenú podľa funkcie na 3 objemovo a kapacitne zhodné sekcie s ubytovaním. Každá zo sekcií pozostáva z veže so 14 NP (v severnej časti) a z „bloku“ s 2.PP a 8.NP (v južnej časti). Bloky tvoria súvislý celok obdĺžnikového pôdorysného tvaru o rozmere cca. 18,4m x 108,4m s predsadenými terasami a rampami, súbežný s areálovou komunikáciou. Veže pôdorysného tvaru nepravidelných obdĺžnikov o max. rozmeroch cca. 16,7 x 26,8 m stoja samostatne. Každá veža je s „blokom“ stavebnotechnicky, dispozične a prevádzkovo prepojená spojovacou chodbou na úrovni 2.NP. Na 2.PP-1.PP súvislého „bloku“ sa navrhuje hromadná podzemná garáž so 192 parkovacími státiami a cyklogaráž; na 1.NP sa navrhujú doplnkové služby so zázemím (rýchle občerstvenie, bar, kaviareň, spoločenské miestnosti,..) a na 2.NP - 8.NP ubytovacie bunky. V troch 14 podlažných vežiach sa na ich 1.NP navrhujú CO kryty; na 2NP študovne, izolačné bunky, denné miestnosti, sklady; od 3.NP–14.NP sa navrhujú ubytovacie bunky so zázemím. Prestrešenie sa navrhuje sústavou plochých striech. Dispozično – hmotový koncept je navrhnutý tak, aby bola umožnená etapovitosť výstavby. Záujmové územie sa nachádza v severnej časti VM Ľ.Štúra.

Dopravne bude stavba napojená cez existujúcu areálovú komunikáciu, ktorá sa navrhuje rekonštruovať a cez novú dvojpruhovú, obojsmernú komunikáciu (š. 2 x 3,0 m) s pravostranným

chodníkom o š. 2,45m a ľavostranným parkoviskom s kolmým radením s 32 státiami. Ďalej sa navrhuje napojenie na technickú infraštruktúru.

Kapacitné údaje (uvedené v dokumentácii):

Plocha riešeného územia: 25900m²

Zastavaná plocha: 3835,0 m²

Podlažná plocha nadzemných podlaží: 26947,0 m²

Index podlažných plôch: 1,04

Index zastavanej plochy: 0,15

Koeficient zelene: 0,22

Funkčné členenie:

Ubytovanie: celkový počet buniek 408 (114 izieb 1-lôžkových, 602 izieb 2-lôžkových, 50 izieb 3-lôžkových),

Celkový počet lôžok: 1468

Počet parkovacích státí: 224 (192 v objekte, 32 ext. státí na parkovisku)

Doplňkové služby: 650,0m²

Plocha garáže: 4150,0m²

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 sú pozemky parc.č. 2932, 2935, 2937/2, 2939, 2940/1, 2940/2, 2940/3,, 2940/16, 2940/18, 2940/19, 2940/20, 2940/31 v k.ú. Karlova Ves, (ďalej záujmové pozemky), stanovuje Územný plán Hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov reguláciu funkčného využitia plôch **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**.

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, **zariadenia školstva, vedy a výskumu**

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

▪ **JV časť záujmových pozemkov**, priliehajúcich ku komunikácii je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie** vnútorného mesta.

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. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

▪ **SZ časť záujmových pozemkov** je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie** vnútorného mesta, **kód. regul. „E“**

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 „E“**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	102	Málopodlažná bytová zástavba	bytové domy - zástavba mestského typu	0,30	0,25
		201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy zástavba mestského typu	0,50 0,28	0,20 0,20
		202	OV lokálneho významu	OV lokálnych centier	0,36	0,20
		302	Distribučné centrá, sklady, stavebníctvo	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,50	0,10
		501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,38	0,20
		502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15

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,
- $\text{podiel započítateľných plôch zelene v území (m}^2\text{)} = \text{KZ} \times \text{rozloha funkčnej plochy (m}^2\text{)}$.

Navrhovaná novostavba ubytovacieho zariadenia pre študentov, patrí medzi prevládajúce spôsoby funkčného využitia funkčnej plochy. Novostavbu je možné zaradiť medzi zariadenia školstva, zabezpečujúce ubytovanie a stravovanie študentov školy. 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:	„Ubytovacie zariadenie pre študentov“
na parcele číslo:	2932, 2935, 2937/2, 2939, 2940/1, 2940/2, 2940/3,, 2940/16, 2940/18, 2940/19, 2940/20, 2940/31 v k.ú. Karlova Ves
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Vysokoškolské mesto Ľ.Štúra – Mlyny UK Staré Grunty, k.ú. Karlova Ves

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,
- všetky plochy zasiahnuté navrhovanou stavebnou činnosťou bezodkladne po ukončení prác uviesť do pôvodného stavu,

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 verejného dopravného vybavenia:

- s ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne navrhnuté areálové komunikácie zaradiť do siete miestnych komunikácií hlavného mesta ako miestne komunikácie I. resp. II. triedy,
- pre výpočet nárokov na statickú dopravu je v platnosti STN 73 6110/Z2. Počet stojísk 224 je postačujúci

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy – urbanistická situácia, pohľady,

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