



**SPV Dlhé Diely s.r.o.**  
**Bellova 3**  
**040 01 Košice**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
10.10.2016	MAGS OUIK 55890/16-373240 -390217 31780/17-7139	Ing. arch. Záhorská/610	25.01.2017

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>SPV Dlhé Diely, Panenská 24, Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Polyfunkčný komplex s prechodným apartmánovým bývaním, Dlhé Diely IV, Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	<b>10.10.2016</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Július Rybák, Ing. Zuzana Kráľová, PhD</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>máj 2015</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

výstavbu troch hlavných objektov, pričom dva z nich sú hmotovo členené do jednotlivých sekcií, stredný je do dvoch a severný do troch sekcií sekcie sú spojené podnožou parteru, ktorý v medzisekciových priestoroch vytvára na streche strešné terasy nadväzujúce na jestvujúci terén. Pozdĺžne hmoty sú osadené v území nad sebou kopírujúc stúpajúci terén smerom na sever.

- Objekty sú riešené nasledovne: - **bytový dom – A**, ktorý je tvorený štyrmi nadzemnými podlažiami, kde sa nachádza 16 bytových jednotiek a jedným podzemným podlažím s parkovaním a kotolňou.
- **polyfunkčný objekt B1**, ktorý je tvorený jedným podzemným a štyrmi nadzemnými podlažiami, kde sa nachádza na 1.np 6 samostatných admin. jednotiek na prenájom, recepcia zo zázemím , skladom a pracovňou určených pre podlažie 2.np – 4.np, kde sa nachádza celkom 18 apartmánových jednotiek. Podzemné podlažie slúži na parkovanie.
  - **polyfunkčný objekt B2**, ktorý je tvorený štyrmi nadzemnými a tromi podzemnými podlažiami. Na 3. pp sa nachádza parkovanie, na 2.pp je situované zázemie apartmánov (recepcia,

práčovňa..), odbytové zariadenia (reštaurácia, denný bar..), doplnkové služby (fitness, vodný svet), na 1.pp sú situované administratívne jednotky, ktoré sú už rozdelené do troch seckií. Na 1.np až 4.np sú situované apartmány v celkovom počte 36.

Celková plocha riešeného územia je 12 060 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha: bytový dom A: 553 m<sup>2</sup>  
 polyfunkčný objekt B1: 968 m<sup>2</sup>,  
 polyfunkčný objekt B2: 1524 m<sup>2</sup>  
 celkom: 3045m<sup>2</sup>  
podlažná plocha: bytový dom A: 1832 m<sup>2</sup>  
 polyfunkčný objekt B1: 2704 m<sup>2</sup>,  
 polyfunkčný objekt B2: 4119 m<sup>2</sup>  
 celkom: 8655m<sup>2</sup>

Plocha verejnej zelene je 4432 m<sup>2</sup>, zeleň strešných terás 370 m<sup>2</sup>, spevnené plochy chodníky 941 m<sup>2</sup>, spevnené plochy cestné komunikácie a parkovacie státa: 3848 m<sup>2</sup>.

Deklarované regulatívy intenzity využitia územia v PD sú: IPP = 0,687; IZP = 0,252; KZ = 0,0,367. Nároky statickej dopravy sú riešené v garážach počtom 96 a na teréne počtom 59, spolu projektová dokumentácia rieši 155 parkovacích miest.

Dopravné napojenie bude z obslužnej komunikácie, ktorá tvorí navrhovanú časť komunikácie funkčnej triedy C3 kategórie MO 8/40 so šírkou pruhov 3,0 m a šírkou odvodňovacieho pruhu 50 cm po stranách vozovky s celkovou šírkou medzi obrubníkmi 7,0 m. Pozdĺž komunikácie sa navrhuje vybudovanie chodníka pre peších so šírkou 1,5 m. Navrhovaná realizácia je od križovatky Jamnického ul. s komunikáciou Dlhé Diely I. od km 0,11432 po km 0,478 81.

Stavba bude členená na jednotlivé stavebné objekty: SO 01 – Bytový dom – A  
 SO 02 – Polyfunkčný objekt – B1  
 SO 03 – Polyfunkčný objekt – B2  
 SO 04 – Príprava staveniska  
 SO 05 – HTÚ  
 SO 06 – Komunikácie a spevnené plochy  
 SO 07 – Oporné múry  
 SO 08 – Vonkajší vodovod  
 SO 09 – Vonkajšia kanalizácia  
 SO 10 – Káblové rozvody NN  
 SO 11 – Preložky NN a VO  
 SO 12 – Prípojka VN  
 SO 13 – Ochrana VN kábla a OZ káblov  
 SO 14 – Vonkajšie rozvody plynu  
 SO 15 – Vonkajšie úpravy a drobná arch.  
 SO 16 – Parkové úpravy

**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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č.: 3651/1, 3651/420, 3651/419, 3651/418, 3651/128, 3651/157, k.ú. Karlova Ves, stanovuje funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**, kód **F**
- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti** (severná časť parc.č.: 3651/1), číslo funkcie **501**, kód **G**

**Podmienky funkčného využitia plôch - občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**

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.

**Podmienky funkčného využitia plôch - zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**

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.

**Intenzita využitia územia:**

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: .... ,

**kód regulácie F**

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	obchodno-spoločenské komplexy	0,46	0,10
				<b>zástavba mestského typu</b>	<b>0,35</b>	<b>0,20</b>
				rozvoľnená zástavba - areály	0,23	0,30

**kód regulácie G**

Kód	IPP max.	Čís. funk.	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. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

**koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

**Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k UPN hl.m. z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia:**

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo nesúhlasné záväzné stanovisko č.j. MAGS ORM 48069/13-283157 zo dňa 25.09.2013 s umiestnením stavby „Polyfunkčný komplex s prechodným apartmánovým bývaním, Dlhé Diely IV“, vzhľadom na to, že riešené územie bolo súčasťou vymedzeného územia, na ktoré toho času MČ Bratislava Karlova Ves vydala rozhodnutie o stavebnej uzávere, pre všetky pozemky v dotknutých lokalitách.

Na základe toho, že skončila platnosť stavebnej uzávery, sme posúdili predložený investičný zámer a konštatujeme, že polyfunkčný komplex s prechodným apartmánovým bývaním, sú umiestnené vo funkčnej ploche občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, kód F, kde sú v prevládajúcej miere umiestnené územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže ...Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

**Základné bilančné údaje:**

- veľkosť riešeného územia: 12 060 m<sup>2</sup>

- plocha verejnej zelene: 4432 m<sup>2</sup>

- zastavaná plocha celkom : 3045 m<sup>2</sup>

- podlažná plocha celkom: 8655 m<sup>2</sup>

- spolu parkovacích miest = 155

výška atiky: bytový dom A: + 13,00 m (220,00m.n.m) od ± 0,00 (207,00m.n.m)

polyf. objekt B1: +13,30m (224,30m.n.m) od ± 0,00 (211,00m.n.m)

polyf. objekt B2: +13,00m (232,60m.n.m) od ± 0,00 (219,80m.n.m)

IZP = 0,252 = 0,35 max.- vyhovuje

IPP = 0,687 = 1,4 max. - vyhovuje

KZ = 0,367 = 0,2 min. - vyhovuje

Podiel funkcie bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby - 1675 m<sup>2</sup>-21,17%.

Súčasťou predloženého investičného zámeru je aj riešenie cestnej komunikácie, ktorej severná časť je umiestnená vo funkčnej ploche zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kde sú súčasťou územia plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že investičný zámer z hľadiska funkčného využitia a intenzity využitia územia **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:	<b>„Polyfunkčný komplex s prechodným apartmánovým bývaním, Dlhé Diely IV“</b>
na parcele číslo:	<b>3651/1, 3651/420, 3651/419, 3651/418, 3651/128, 3651/157</b>
v katastrálnom území:	<b>Karlova Ves</b>
miesto stavby:	<b>Dlhé Diely IV</b>

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:**

- pre úplnosť odporúčame opraviť výpočet plošných bilancií riešeného územia (súčet plôch nie je totožný s celkovou výmerou riešeného územia).

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- z hľadiska významu považujeme za vhodné po kompletnom dobudovaní navrhovaných zrekonštruovaných komunikácií Iskerníkova („panelová cesta“) zatriediť do siete miestnych komunikácií.

**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

**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

**ODPORÚČANIE:**

**Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatravnovacími tvárniciami
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav

**UPOZORNENIE:**

**Stavba musí byť skolaudovaná v zmysle uvádzanej funkcie, v prípade zmeny žiadame predložiť projektovú dokumentáciu na opätovné posúdenie Hlavnému mestu SR Bratislava.**

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.

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  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
dokumentácia  
tabuľka C.2.

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OUIIC, OD