

Váš list číslo/zo dňa
11.11.2016Naše číslo
MAGS OUIK
58072/16-395704Vybavuje/linka
Ing. arch. Záhorská/610Bratislava
06.03.2017

Vec:

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ESP plus, s.r.o., Staré Grunty č.40, Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt
žiadosť zo dňa:	11.11.2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Kerti
dátum spracovania dokumentácie:	október 2016

Predložená dokumentácia rieši:

výstavbu 6 podlažného polyfunkčného objektu na pozemku s miernym svahom. Na pozemku sa súčasnosti nachádzajú dva objekty, ktoré budú v rámci novej výstavby asanované. Navrhovaná stavba má pravouhlý pôdorys s celkovými rozmermi 19,85 x 32,90 m a je zastrešená plochými strechami, resp. terasami. Objekt sa člení na jedno podzemné podlažie a 5 nadzemných podlaží, kde posledné nadzemné podlažie je ustúpené.

- 1.PPhromadné garáže (20 parkovacích miest)
- 1.NP.....8 x samostatné apartmány, recepcia
- 2.NP.....administratíva (východné krídlo), 3 x byt. j. (západné krídlo)
- 3.NP.....6 x byt. j.
- 4.NP.....7 x byt. j.
- 5.NP.....3 x byt. j.

Nároky statickej dopravy sú navrhnuté parkovacími miestami v počte 41 (21 na pozemku stavby a 20 v podzemnej garáži navrhovanej stavby).

Pozemok je dopravné prístupný z miestnej komunikácie ul. Staré Grunty.

Celková plocha riešeného pozemku je 1855 m², zastavaná plocha je 562,3 m², spevnené plochy 716,5 m², plocha zelene 576,2 m², celková podlažná plocha je 2587,9 m².

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. 2868/1,5,11,13 stanovuje funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501** (tabuľka C.2.501 v prílohe).

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 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: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, kód regulácie **F**

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
F	1,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,20

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:

Konštatujeme: polyfunkčný objekt s prevládajúcou funkciou bývania, ďalej administratívou a apartmánovým ubytovaním je umiestnený vo funkčnej ploche zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, kód F, kde sú územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov s prevládajúcou vyššie uvádzanou funkciou. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti.

Základné bilančné údaje:

- plocha pozemku: 1855 m²
- plocha verejnej zelene: 576,2 m²
- zastavaná plocha: 562,3 m²
- podlažná plocha celkom: 2587,9 m²
- spolu parkovacích miest: 41 (9 stojísk bude riešených zástupnosťou medzi administratívou a bývaním)

IZP = 0,300,35 max.- vyhovuje
 IPP = 1,395 1,4 max. - vyhovuje
 KZ = 0,31.....0,20 min. - vyhovuje

Podiel funkcie bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby je 56% - 1449,7 m².

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:	„Polyfunkčný objekt“
na parcele číslo:	2868/1,5,11,13
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Ul. 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- upozorňujeme, že apartmány musia spĺňať náležitosti v zmysle vyhlášky č. 277/2008, ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- upozorňujeme, že v zmysle Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007 je plánované rozšírenie komunikácie Staré Grunty na kategóriu MO 9 + chodníky.
- k navrhovanému presunutiu označníka a zastávky na komunikácii Staré Grunty je potrebné si vyžiadať stanovisko DPB, a.s.

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

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. zatravnovaciami tvárniciami
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako intenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5 – 25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm)
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko – geologické pomery v území
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu sadových úprav

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácii 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 v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
tabuľka C.2.

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OUIK, ODI