



J&P, s.r.o.
Ovsištské nám. 1
851 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
15.07.2016

Naše číslo
MAGS OUPD 50687/2016-321042
MAGS OUPD 30880/2017

Vybavuje/linka
Ing. arch. Fenclová
☎ 59 35 63 62

Bratislava
20. 04. 2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	J&P, s.r.o., Ovsištské nám. 1, 851 04 Bratislava
investičný zámer:	Rezidencia Harmincová – bytový dom s polyfunkciou
žiadosť zo dňa:	15.07.2016, doplnené: 04. 11. 2016, 13. 12. 2016, 23. 02. 2017, 21. 03. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Martin Čomor * 2035 AA *
dátum spracovania dokumentácie:	10/2016

Predložená projektová dokumentácia rieši návrh novostavby bytového domu s polyfunkciou. Záujmová lokalita je vymedzená zo severnej časti jestvujúcou komunikáciou Harmincova, z východnej strany obchodným centrom Kaufland, z južnej a západnej strany nezastavanými parcelami s náletovou zeleňou. „Rezidencia Harmincova – polyfunkčný bytový dom“ je navrhnutý ako súbor troch veží so spoločným 1PP v tvare U. Na 3.PP a 2.PP sú navrhnuté podzemné garáže s technickým vybavením bytového domu. Zelená strecha garáže na 2PP je navrhnutá ako priestor s parkom, ktorý má spoločne s obchodnými priestormi v parteri (1PP) doplniť vybavenosť územia. Na 1PP bude zázemie bytov, a vstupné a obchodné priestory orientované do spoločného priestoru navrhovaného parku. Na nadzemných podlažiach sú navrhnuté byty.

Dopravné pripojenie je cez účelovú komunikáciu na západnej strane riešeného územia na Harmincovu ulicu stykovou neriadenou križovatkou. Po rozšírení Harmincovej ulice na 4-pruhovú komunikáciu je uvažované s ponechaním iba pravého odbočenia a pravého pripojenia účelovej komunikácie. Chodníky pre peších budú prepojené na existujúce trasy a k zastávkam MHD. Vjazd do podzemných garáží je situovaný zo západnej strany objektu.

Objekt A: 3PP + 12NP
Objekt B: 3PP + 12NP + ustúpené 13NP
Objekt C: 3PP + 13NP
Počet bytových jednotiek: 226
Počet PM v garáži 319 PM
Počet PM na teréne 1 PM

Plocha riešeného územia: 11 248 m²
Zastavaná plocha nadzemných častí: 1544 m²

Zastavaná plocha podzemných častí:	5414 m ²
Podlažná plocha nadzemných častí:	19 138 m ²
Podlažná plocha podzemných častí:	13 463 m ²
Úžitková plocha nadzem. časti – funkcia bývanie:	14 632 m ²
Úžitková plocha podzemnej časti – OV:	1014 m ²
Plocha zelene na rastlom teréne:	3476 m ²
Plocha zelene nad zastavaným územím nad 2 m:	894 m ²
Plocha zelene nad zastavaným územím nad 0.5 m:	1859 m ²
Celková plocha zelene:	6 229 m ²
Započítateľná plocha zelene:	4 838 m ²
Spevnené plochy:	2 330 m ²

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 pozemky parc.č. 2435/8, 2435/10, 2435/16, 2435/31, 2435/39, 2435/47, 2435/48, 2435/50, 2435/51, 2435/84, 2435/85, 2435/86, 2435/87, 2435/94, 2435/111, 2435/112, 2435/102, 2435/103, 2435/104, k.ú. Dúbravka stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch: **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**. 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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
J	2,7	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	Rozvoľnená zástavba	0,25	0,30

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.

Dosahované indexy intenzity využitia funkčných plôch vypočítané na záujmový pozemok sú:

IPP = 0.85

IZP = 0.24

KZ = 0.30

Podiel bývania funkčného celku (do 70%): 59%

Podiel zelene na rastlom teréne a zelene nad podzemnou konštrukciou s hrúbkou substrátu nad 2.0 m (min 70%): 95%

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný 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:	Rezidencia Harmincová – bytový dom s polyfunkciou
na parcele číslo:	2435/8, 2435/10, 2435/16, 2435/31, 2435/39, 2435/47, 2435/48, 2435/50, 2435/51, 2435/84, 2435/85, 2435/86, 2435/87, 2435/94, 2435/111, 2435/112, 2435/102, 2435/103, 2435/104
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Harmincova ulica

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 záujmov oddelenia dopravného inžinierstva: súhlasíme s podmienkou, že** kolaudáciu a užívanie polyfunkčného bytového domu v čase pred zrealizovaným rozšírením Harmincovej ulice na 4-pruhovú komunikáciu podmieňujeme realizáciou navrhnutých opatrení na komunikačnej sieti v zmysle doplnku dopravného-kapacitného posúdenia (november 2016):
 - realizáciou samostatného ľavého odbočenia z Harmincovej ulice do riešeného územia v priestore budúceho pruhu pre ľavé odbočenie do Lipského ulice, ktoré bude súčasťou stavby „Rozšírenie Harmincovej ulice na 4-pruh s napojením na Lamačskú cestu a D2“,
 - umiestnením zastávky MHD „Lipského“ do zálivu (smer k ul. M. Sch. Trnavského), pričom požadujeme rozšíriť chodník tak, aby bolo možné umiestniť súčasný osadený prístrešok typu Fortuna v súlade s normou STN 73 6425 (predovšetkým odstup pevnej prekážky od nástupnej hrany nástupišťa najmenej 1,70 m a spevnená plocha z každej strany prístreška o šírke 0,50 m z dôvodu údržby prístreška)
 - prípadnou potrebnou úpravou signálneho plánu v križovatke Harmincova – Polianky - Húščavova
- **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 zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- parkovacie plochy na teréne riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami
- zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území
- ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

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.

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.

1x projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal
primátor

Prílohy: koordináčná situácia (zmenšená fotokópia)
 tabuľka C.2.201
Co: MČ Bratislava – Dúbravka + príloha
 Magistrát – GTI, ODI