



**Generálny investor Bratislavy
Záporožská ul.č. 5
852 92 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK 48130/2017 – 342883 Ing. Petrová / 491 8.9.2017

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

stavebník:	Generálny investor Bratislavy, Záporožská ul.č. 5, 852 92 Bratislava
investičný zámer:	„Mestský park v Karlovej Vsi“
žiadosť zo dňa:	07.07.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	realizačný projekt
spracovateľ dokumentácie:	Ing. Ján Majerský, PhD.
dátum spracovania dokumentácie:	12/2016

Predložená dokumentácia rieši vybudovanie parku v území ohraničenom Karloveskou ul., stavbami čerpacej stanice PH, poisťovne a rodinných domov, na mieste verejne prístupnej verejnej ploche. Územie je rovinatého charakteru s exist. dažďovým rigolom, s trasovaním viacerých inžinierskych sietí, vrátane stredom prechádzajúcim kanalizačným zberačom AVIII. Cieľom je vytvoriť hodnotné prírodné prostredie, tzv. oddychovú zónu a pohľadovú a vizuálnu bariéru od hlavnej komunikácie – Karloveská. Hlavný vstup je z Karloveskej ul., ďalší v južnej a SZ strany a vedľajší vstup bude z JV strany z ul. Líščie údolie. V rámci parku sa navrhujú spevnené plochy a chodníky s navrhovanou šírkou 2m – 3m (malťový kryt), resp. 1,5m – 5,18 m (štrkový kryt). Súčasťou riešenia je aj parkové osvetlenie chodníkov a plôch pre aktivity s napojením na exist. rozvod VO. Vegetačné prvky sú rozmiestnené so zreteľom na ich funkciu s akceptovaním požiadaviek navrhovanej vegetácie, ktorá bude plniť estetickú, reprezentačnú a izolačnú funkciu s cieľom spríjemnenia pobytu v priestoroch parku. Park bude prístupný len pre peších. *Stavebné objekty:*

SO 01 Sadové úpravy

SO 02 Terénne úpravy (SO 02.02 Premostenie odvodňovacieho rigolu, SO 02.03 Dažďová záhrada, SO 02.04 Závlahový systém)

SO 03 Chodníky a spevnené plochy

SO 04 Parkové osvetlenie

SO 05 Parkový mobiliár (SO 05.01 Hrací prvok, SO 05.02 Fitness stanica, SO 05.03 Prístrešok a pergola)

Základné kapacity riešeného územia:

- plocha riešeného územia: 4881 m²
- plocha navrhovaných chodníkov/mlat: 509 m²
- plocha navrhovaných chodníkov/štrk: 136 m²
- plocha verejnej zelene (trávnik + lúčny porast): 988 + 977 m²
- plocha detského ihriska: 60 m²
- plocha navrhovanej fitness stanice: 46 m²
- zeleň: stromy: 33 ks, kríky: 1294 ks
- trvalky + tráv + popínavé rastliny + cibul'oviny: 2804ks + 1436ks + 96 ks + 31078ks

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 hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov :

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej ÚPN) stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc.č.910/13 v k.ú. Karlova Ves, reguláciu funkčného využitia plôch:

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie vnútorného mesta, kód reg. I**

Funkčné využitie územia

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiacie 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: 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, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä : rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, 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: pozemok parc.č. 910/13 v k.ú. Karlova Ves, je 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 regulácie I

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25

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

Zeleň líniová a plošná patrí medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy.

Navrhovaný 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:	„Mestský park v Karlovej Vsi“
na parcele číslo:	910/13
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Karloveská ul.

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,
- požadujeme počas výstavby parku v max. miere eliminovať negatívne vplyvy stavebnej činnosti (prašnosť, znečistenie príjazdových komunikácií, vibrácie, hlukovú záťaž,..),

- všetky stavebnou činnosťou dotknuté okolité pozemky bezodkladne po ukončení prác uviesť do pôvodného stavbu,

z hľadiska technickej infraštruktúry:

- územím je vedené trasovanie viacerých rozvodov technickej infraštruktúry. Pri výsadbe zelene a realizácii súčastí parku (SO 02 – SO 05) požadujeme rešpektovať požiadavky správcov inžinierskych sietí, ochranné pásma a prísl. STN,
- odporúčame zvážiť okrem dažďovej záhrady event. aj vybudovanie podzemnej retenčnej nádrže na zachyt časti dažďových vôd s následným využitím na závlahu zelene parku,

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

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k pozemkom vo vlastníctve hl.m. SR Bratislavy v súlade so zákonom č.50/1976 Zb. – stavebný zákon (nájomnou zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.)

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: situácia stavby vyhotovená na podklade katastrálnej mapy (zmenšená fotokópia),

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves (+ príloha)

Magistrát – OUI archív, ODI,