

**ARTPLAN spol.s.r.o. – Ing. Oľga Szabóová
Karadžičova ul.č. 27
811 08 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS OUIK

Ing. Petrová /59356491

6.12.2017

44846/2017 - 305 396

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	KAROLIA a.s., Einsteinova 9, 851 01 Bratislava
investičný zámer:	„KAROLIA – OBYTNÝ SÚBOR“, ul. Hany Meličkovej, Bratislava – Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	19.5.2017, doplnenie podania zo dňa 4.08.2017 a 26.9.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie (časť architektúra) :	Ing. arch. Miloš Hartl, * 1362 AA * Ing.arch. Michal Tomašák, * 1184 AA *
dátum spracovania dokumentácie:	apríl 2017
doložené doklady:	- dokumentácia pre územné rozhodnutie (časť architektúra; vodné hospodárstvo; doprava; sadové úpravy; elektro-inštalácia)

Predložená dokumentácia rieši: obytný súbor, pozostávajúci z novostavby bytového domu („A1-A4“) v nadzemnej časti riešeného v dvoch 4 - podlažných, pozdĺžnych blokoch na spoločnej 3 - podlažnej, podzemnej podnoži; z novostavby 4 izolovaných bytových domov („B1-B4“); z 1 - podlažného objektu podzemnej garáže („C“); z dopravného napojenia obytného súboru z ul. H. Meličkovej a napojenia na technickú infraštruktúru v priľahlom území.

Obytný súbor sa navrhuje na južnej strane svahu Dlhé Diely, nad Devínskou cestou. Bytový dom „A1-A4“, sa navrhuje v severnej časti záujmového územia; v južnej časti záujmového územia sa navrhujú bytové domy „B1-B4“, komunikačne prepojené s hornou časťou územia spevnenými plochami a sústavou vyrovnávajúcich ext. schodísk.

Bytový dom „A1-A4“ sa navrhuje so štyrmi nadzemnými podlažiami, pričom 4.NP sa navrhuje ako ustupujúce a tromi podzemnými podlažiami, z toho dvomi čiastočne vnímateľnými nad terénom. Bytové domy „B1-B4“ sa navrhujú so 4 nadzemnými podlažiami a piatym ustúpeným podlažím s plochou menšou ako 50% plochy predchádzajúceho podlažia a dvomi podzemnými podlažiami, čiastočne vnímateľnými nad terénom.

3.PP bytového domu „A1-A4“, na ktorom sa navrhuje 60 parkovacích státí, bude dispozične prepojené dvomi polrampami s objektom podzemnej garáže („C“) s 81 parkovacími státiami, navrhovaným medzi bytovým domom „A1-A4“ a bytovými domami „B1 – B4“; vjazd a výjazd k parkovacím státiam sa navrhuje cez tzv. vstupný objekt s rampou.

V obytnom súbore sa celkovo navrhuje 152 bytov (1 – izbové (28 ks.), 2 – izbové (72 ks.), 3 – izbové (44 ks.), 4 – izbové (8 ks.)) Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 225 p.m. z toho 141 v podzemnej garáži a na 3.PP bytového domu „A1-A4“; ďalších 68 p.m. na spevnenej ploche nad podzemnou garážou a 16 p.m. sa navrhuje na spevnenej ploche pod ul. Hany Meličkovej.

Dopravné napojenie obytného súboru sa navrhuje z komunikácie na ul. H. Meličkovej, neprejazdnu, obojsmernou obslužnou komunikáciou kat. MO 8,0/30, F.T. C3, tvoriacou hlavnú kostru obsluhy záujmového územia, ukončenou obratiskom. Po oboch stranách obslužnej komunikácie, v časti medzi bytovými domami, sú navrhované kolmé parkovacie státi v celkovom počte 68 stojísk. V strede tejto časti komunikácie sa zo severnej strany napája vyrovnávacía rampa zabezpečujúca dopravné napojenie parkovacích státí v podzemnej garáži a na 3.PP. bytového domu „A1-A4“. Zo SZ strany sa na obslužnú komunikáciu napojí účelová komunikácia o š. 6,0 m, zabezpečujúca dopravnú obsluhu navrhovaného ext. parkoviska so 16 kolmými státiami. Pozdĺž obslužnej komunikácie sa navrhuje chodník o š. 2,0m; k parkovisku pri ul. H. Meličkovej sa navrhuje chodník s prepojením peších trás pomocou priechodu pre chodcov. Súčasťou návrhu je rekonštrukcia časti komunikácie na ul. H. Meličkovej v dĺ. 96,13m. Výhľadovo do budúcnosti bude možné realizovať predĺženie predmetnej komunikácie aj na pozemky východne od územia obytného súboru KAROLIA pre zabezpečenie dopravného napojenia t.č. neurbanizovaného územia. Ďalej sa navrhuje napojenie na technickú infraštruktúru v území. Navrhuje sa rekonštrukcia vodovodu DN150 v ul. H. Meličkovej v dĺ. 155m. Zásobovanie obytného súboru vodou sa navrhuje vodovodom DN 100 napojeným na rekonštruovanú časť vodovodu DN 150; ďalej sa navrhujú prípojky k jednotlivým blokom; odbočky pre zavlažovací systém a k novému nezavodnenému hydrantu. Odvod splaškových vôd sa navrhuje cez navrhovanú jednotnú kanalizáciu DN 400 so zaústením do existujúceho zberača A VIII 8 DN 2160 pri Devínskej ceste. Odvod dažďových vôd z navrhovanej komunikácie, stiech, spevnených a nespevnených plôch bude do navrhovaných dažďových nádrží navrhovanou kanalizáciou DN 200 resp. DN 300. Dažďové vody z navrhovanej komunikácie a parkovísk sa cez navrhovaný ORL napoja na navrhovanú jednotnú kanalizáciu.

Zásobovanie teplom sa navrhuje z horúcovodu CTZ Bratislava – západ, cez horúcovodnú prípojku 2xDN80, vysadenú z exist. rozvodu 2xDN125 uloženého v kolektore na ul. H. Meličkovej.

Zdroj tepla pre vykurovania a ohrev TV – centrálna tlakovo nezávislá horúcovodná odovzdávacia stanica (OST) umiestnená na 3.PP. bytového domu „A1-A4“. Navrhuje sa nová TS pri komunikácii na ul. H. Meličkovej s napojením cez spojky VN, káblovým vedením z jestvujúcej TS 1076-00. Novonavrhaná TS bude zaslučkovaná VN linkou č. 2009 v káblovom priestore TS 1076-000. Napájacie káble budú uložené v káblovej ryhe; pri križovaní s komunikáciou budú uložené v chráničke. Objekty budú napojené z rozpojovacích skriň PRIS 4. Ďalej sa navrhuje areálové osvetlenie. Súčasťou riešenia je aj vyhotovenie telekomunikačných prípojok s napojením na exist. káblové rozvody v blízkosti pozemkov obytného súboru.

Súčasťou obytného súboru bude aj úprava svahovitého terénu; návrh záhradnej architektúry, mobiliáru a detské ihrisko.

Bilancie intenzity využitia územia (uvedené v dokumentácii):

- celková výmera pozemkov: 20406 m² (z toho : 15537m² (č.f. 102, rozvojové územie, kód reg. C); 4374 m² (č.f. 1130 - stabilizované územie); 495m² (č.f. 102 – stabilizované územie)),
 - zastavaná plocha: 2951 m² (nadzemná časť: bytový dom A1-A4, bytové domy B1 – B4),
 - zastavaná plocha: 5242m² (podzemná časť: bytový dom A1-A4, bytové domy B1-B4, garáž),
 - prírodná plocha (č.f. 102, rozvojové územie, kód reg. C): 6217 m² (z toho: 6217m² – rastlý terén, 274 m² – na konštrukcii),
 - podlažná plocha : 17 710 m² (z toho: 9269m² (nadzemné podlažia), 8442 m² (podzemné podlažia),
- : intenzita využitia územia (z plochy pozemkov: 15537m²) : IZP: 0,19, IPP: 0,597, KZ: 0,40

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 zámeru v rozsahu predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie 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 sú pozemky reg. „C“ KN parc.č. 1421/1, 1422/1, 1426/198, 1426/199, 1426/201, 1426/268, 1426/476, 1421/2, 1422/2, 1426/304, 1426/267, 1108/2, 1108/4, 1109/2, 1107, 1105, 1106, 1426/200, 1426/84, 1426/80, 1426/81, 1426/109, 1426/111, 1426/294, 1426/295, 1426/365, 1426/521 a reg. „E“ KN parc.č. 2-4335, 2-4345, 2-4338/1, 2-4315/1, 2 - 4312/1 v k.ú. Karlova Ves, na ktorých sa investičný zámer vrátane dopravného napojenia a napojenia na technickú infraštruktúru navrhuje, funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, **kód. reg. C**, (pozemky reg. „C“ KN parc.č. 1106, 1105, 1108/2; časť pozemkov parc.č. 1107, 1108/4, 1421/1, 1421/2, 1422/2, 1422/1, 1426/201, 1426/199, 1426/268, 1426/267, 1426/476; pozemky reg. „E“ KN parc.č. 2-4315/1, časť parc.č. 2-4312/1),
- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, **stabilizované územie** (pozemky reg. „C“ KN parc.č. 1109/2; severná časť pozemkov reg. „C“ KN parc.č. 1107, 1108/4, 1421/1, 1421/2, 1422/2, 1422/1, 1426/201, 1426/268, 1426/267, 1426/476; severná a južná časť pozemku reg. „C“ KN parc.č. 1426/199 a pozemky reg. „E“ KN parc.č. 2-4335, 2-4345, 2-4338/1, južná a severná časť parc.č. 2-4312/1),
- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **stabilizované územie** (pozemky reg. „C“ KN parc.č. 1426/200, 1426/304, 1426/198, 1426/295, 1426/111, 1426/521, 1426/294 a časť parc.č. 1426/84),
- **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**, **stabilizované územie** (pozemky reg. „C“ KN parc.č. 1426/80, 1426/109, 1426/81, 1426/365, časť parc.č. 1426/84),

Funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace na bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby funkčného využitia plochy:

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

- **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

• ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

Intenzita využitia územia:

- záujmové pozemky, resp. ich časť, ktoré sú súčasťou funkčnej plochy **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** 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 regulácie C**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 – 600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 – 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átriové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy – rozvoľnená zástavba	0,30	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.
- záujmové pozemky, resp. ich časť, ktoré sú súčasťou funkčnej plochy **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101** a **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. **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.

Bytové domy do 4 nadzemných podlaží patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102. Navrhovaná intenzita využitia územia (IZP: 0,19, IPP: 0,597, KZ: 0,40), posudzovaná na plochu záujmových pozemkov nachádzajúcich

sa v rozvojovom území, rešpektuje regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, kód regulácie C. Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčných plôch.

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:	„ KAROLIA – OBYTNÝ SÚBOR “, ul. Hany Meličkovej, Bratislava – Karlova Ves“
na parcele číslo:	1421/1, 1422/1, 1426/198, 1426/199, 1426/201, 1426/268, 1426/476, 1421/2, 1422/2, 1426/304, 1426/267, 1108/2, 1108/4, 1109/2, 1107, 1105, 1106, 2-4315/1, 2-4312/1, vrátane dopravného napojenia a napojenia na technickú infraštruktúru aj v pozemkoch parc.č. 1426/200, 1426/84, 1426/80, 1426/81, 1426/109, 1426/111, 1426/294, 1426/295, 1426/365, 1426/521, a reg. „E“ KN parc.č. 2-4335, 2-4345, 2-4338/1
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	ul. Hany Meličkovej

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 urbanisticko - architektonického riešenia :

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- pre zlepšenie mikroklimy a citlivejšie zakomponovanie zámeru do územia odporúčame prestrešenia riešiť formou vegetačných striech; navrhované spevnené plochy odporúčame riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zatravnovacie tvárnice); prípadné plné oplotenie, resp. oporné múry požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,
- upozorňujeme, že záujmové pozemky sa nachádzajú v rajóne potenciálne nestabilných území,
- v predmetnej lokalite evidujeme viacero významných trás inžinierskych sietí, vrátane ich ochranných pásiem, ktoré je potrebné v území rešpektovať a pred začatím zemných prác požadujeme trasy presne zamerať, vytýčiť a vykonať príslušné opatrenia,
- časť objektov sa nachádza v ochrannom pásme 2x110 kV vedenia (detské ihrisko, odpočívadlo, vstupy do objektov). K uvedenému riešeniu je potrebné predložiť stanovisko prevádzkovateľa siete ZSE, a.s. Bratislava,

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

UPOZORNENIE:

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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: koordinačná situácia, situácia,

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves (+ prílohy)
Magistrát – ODI, Archív