



**Váš správca spol. s r. o.
Furdekova 4
851 03 Bratislava 15**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIIC 56286/17-431257 Ing. arch. Barutová 22.5.2018

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Váš správca spol. s r. o., Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt Sosnová
žiadosť zo dňa:	13.11.2017, doplnená dňa 12.3.2018 a 10.4.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Kalin Čakov
dátum spracovania dokumentácie:	06/2016, prepracovaná 02/2018, upravená 04/2018

Na posúdenie je predložená dokumentácia umiestnenia novostavby polyfunkčného objektu s 2-mi podzemnými a 6-timi nadzemnými podlažiami. Súčasťou objektu sú byty, obchod a nebytové priestory - apartmány. Parkovanie k objektu je riešené v podzemných podlažiach – 29 parkovacích miest. Dopravná obsluha je riešená rekonštrukciou jestvujúcej obslužnej komunikácie funkčnej triedy C3 kategórie MO 7 v dĺžke 164,00 m s pripojením na Šustekovu ulicu v priestore križovatky s Bosákovou ulicou. Navrhovaná je i úprava jestvujúceho vodorovného dopravného značenia na Bosákovej ulici, t. j. zmena plnej dvojitej stredovej čiary na prerušovanú z dôvodu umožnenia ľavého odbočenia do územia. Na pozemku sa nachádzajú 2 1-podlažné objekty, ktoré budú pred výstavbou asanované.

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Kalin Čakov, 02/2018, úprava 04/2018):

plocha funkčného bloku G 201	16 779 m ²
plocha funkčného bloku 1110	5 374 m ²
plocha pozemku	1 297,00 m ²
zastavaná plocha (vo funkcii 201)	395,30 m ²
podlažná plocha	2 153,30 m ²
počet bytov	7
počet nebytových priestorov (apartmány)	14
nebytový priestor	1

nadzemné podlažia	6 NP
podzemné podlažia	2 PP
spevnené plochy na pozemku	411,00 m ² 411
zeleň na rastlom teréne	177,00 m ²
zeleň nad konštrukciami	314,00 m ² , koef. 0,5 – 157,00 m ²
plocha zelene započítateľná	334,00 m ²
plocha príjazdovej komunikácie	676,00 m ²
plocha bývania celkom	640,00 m ²
plocha občianskej vybavenosti celkom	1 434,70 m ² +78,6 m ² = 1 513,3 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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, súčasťou ktorého sú záujmové parcely č. 5477, 5478, 5479, 5480, 5481/1 je stanovené funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie **201**, t. j. 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.

Jestvujúca obslužná komunikácia, ktorá bude rekonštruovaná, je súčasťou územia, pre ktoré je stanovené funkčné využitie územia:

parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie **1110**, t. j. územia parkovej a sadovníckej upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru. V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

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	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	201	OV celom. a nadmest. významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,22	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 v zmysle predloženej dokumentácie sú:

IPP	1,66	
IZP	0,30	
KZ	0,26	
Podiel funkcie bývania		30,0 %
Podiel funkcie občianskej vybavenosti		70,0 %

Predložená dokumentácia deklaruje, že navrhovaná intenzita využitia územia a spôsob zástavby neprekračuje limity stanovené regulatívmi platnej územnoplánovacej dokumentácie. Po posúdení konštatujeme, že uvažovaný zámer nie je v rozpore 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 Sosnová
na parcele číslo:	5477, 5478, 5479, 5480, 5481/1, inžinierske siete - 5455, 5456, 5458, 5463, 5481/2, 5464/7, 5482/1,2
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Sosnova 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**:

- v prípade, ak by následne v čase užívania bola funkcia „dočasného“ bývania (apartmány) nahradená funkciou „trvalého“ bývania (byty) **upozorňujeme**, že v zmysle aktuálne platnej STN 73 6110/Z2 by pre riešený objekt vznikol **deficit parkovacích možností** (cca potreba 38 PM namiesto navrhnutých 29 PM).
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

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.
- ploché strechy na objektoch 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.
- 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 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 správneho 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.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia
4 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Petržalka
Magistrát - OUIC – archív, ODI, OSRMT