

GEFAMIN, s.r.o.
Štefanovičova 12
811 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIC	Ing. arch. Labanc / 213	01. 06. 2018
	41122/18-470497		

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	GEFAMIN, s.r.o., Štefanovičova 12, 811 04 Bratislava
stavba:	Polyfunkčný dom na Bazovej ulici v Bratislave
žiadosť zo dňa:	15. 12. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	SUMBAL+PRIEHODA s.r.o., Líščie údolie 42, 841 04 Bratislava a AZ ateliér s.r.o., Trnavská cesta 28, 821 08 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	01. 2018

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu pozostávajúcu z 8 nadzemných podlaží a z 2 podzemných podlaží. Suterén tvorí podzemná hromadná garáž a technické priestory. Na 1. n. p. sú riešené vstupné priestory, bytové sklady, kočikáreň, práčovne, spoločenské viacúčelové priestory, sklady pre „apartmány – nebytové priestory“, prevádzkové priestory pre apartmány (pre prevádzku apartmánového domu), fitness centrum a technické priestory. Na 2. n. p. až 8. n. p. sú navrhnuté byty a apartmány – nebytové priestory, tieto sú navzájom prevádzkovo oddelené. Nadzemná časť stavby je rozdelená na tri sekcie, sekcia A obsahuje byty, sekcie B a C obsahujú apartmány – nebytové priestory. Celkovo sa v uvažovanom investičnom zámere nachádza 36 bytov a 120 apartmánov – nebytových priestorov. Zastrešenie je riešené formou plochých striech.

Dopravné napojenie: povrchové parkovacie miesta sú prístupné z Bazovej ulice aj z Kulíškovej ulice; vjazd do podzemnej garáže je orientovaný do Kulíškovej ulice.

Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť celkovo 198 parkovacími miestami, z toho 156 p. m. je navrhnutých v podzemnej garáži a 42 p. m. je riešených na spevnených plochách na pozemku stavby.

Celková plocha riešeného pozemku je 7015,0 m², zastavaná plocha je 2201,8 m², spevnené plochy 3128,3 m², plocha zelene na rastlom teréne 1607,0 m², plocha zelene nad konštrukciami

podzemných podlaží z hrúbkou substrátu viac ako 1 m je 138,7 m², celková podlažná plocha je 15832,5 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. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX**, funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201**.

Podmienky funkčného využitia plôch

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 požiaru a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: 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.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<i>I</i>	<i>2,4</i>	<i>201</i>	<i>OV celomestského a nadmestského významu</i>	<i>centrovorná zástavba mestského typu</i>	<i>0,40</i>	<i>0,15</i>
					<i>0,34</i>	<i>0,20</i>

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.

Apartmány – nebytové priestory spolu s pridruženými priestormi reprezentujú ubytovacie zariadenia. Tieto sú spolu s navrhovanými spoločenskými viacúčelovými priestormi, ktoré predstavujú zariadenia kultúry a zábavy, zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy.

Navrhované byty spolu s priestormi domovej vybavenosti, ako bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, spolu s navrhovaným fitness centrom, ktoré predstavuje zariadenie športu, telovýchovy a voľného času, sú zaradené medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**.

Podiel bývania z celkových nadzemných podlažných plôch dotknutej funkčnej plochy v zmysle predloženej dokumentácie dosiahne po realizácii posudzovanej stavby hodnotu 30%.

Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou **vzťahujúce sa na riešené územie** v dotknutej rozvojovej funkčnej ploche dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 2,26; IZP = 0,31; KZ = 0,24; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie.

Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou **vzťahujúce sa na celú dotknutú funkčnú plochu** dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 1,56; IZP = 0,36; KZ = 0,17; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie.

(Pozn.: Hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia v riešenom území predmetnej stavby nie sú uvedené v predloženej dokumentácii korektne, zo vstupných plošných bilančných údajov uvedených v dokumentácii sme vypočítali korektné hodnoty. Tieto chyby v predloženej dokumentácii nemajú vplyv na posúdenie predmetnej stavby vo vzťahu k platnej územnoplánovacej dokumentácii.)

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:	Polyfunkčný dom na Bazovej ulici v Bratislave
na parcele číslo:	xx
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Bazová 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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- požadujeme jednotné označenie „*apartmán – nebytový priestor*“ **používať v celej dokumentácii pre územné rozhodnutie**, nakoľko označenie „apartmán“ je zmätočný, predstavuje nejednoznačné pomenovanie účelu využitia dotknutých miestností. (Pozn.: Vo výkresoch pôdorysov sa v legendách miestností nachádza iba označenie „apartmán“.)
- **plošné bilancie posudzovanej stavby a jej riešeného územia požadujeme** pri výpočtoch ukazovateľov intenzity využitia územia **uvádzať korektne** (napr.: tzv. započítateľné plochy zelene na riešenom území majú v dokumentácii uvedenú väčšiu hodnotu, než je možné vypočítať zo vstupných údajov uvedených v predloženej dokumentácii)
Upozorňujeme, že v prípade, ak projektant a investor predmetnej stavby budú naďalej trvať na hrúbke substrátu spomenutých plôch zelene presne 1 m, bude musieť byť pri výpočte tzv. započítateľnej plochy zelene použitý vždy koeficient 0,3.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- V zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov sú dva pozemky parc. č. xxxxxxxx v k. ú. Nivy, na ktorých je navrhovaný investičný zámer, priamo dotknuté podzemnou trasou plánovanej stavby verejného dopravného vybavenia „Projekt TEN-T: Prepojenie železničného koridoru č. IV. a V. projektu TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave, Stavba: ŽSR, Bratislava Predmestie – Bratislava Filiálka – Bratislava Petržalka“. Investorom projektu sú Železnice SR, Bratislava, spracovateľom projektových dokumentácií Dopravoprojekt a.s..

Z uvedeného vyplýva:

- K územnému konaniu stavby** „Polyfunkčný dom na Bazovej ulici v Bratislave“ v dotyku s budúcim ochranným pásmom navrhovanej železničnej trate plánovaného prepojenia železničných koridorov č. IV. a V. „Projekt TEN-T“ **investor doloží** stanovisko Železníc Slovenskej republiky, GR Bratislava ako obstarávateľa Projektu TEN-T.
- Zo stanoviska Dopravoprojekt, a.s. zo dňa 05. 05. 2018, za spracovateľa dokumentácie „Projekt TEN-T“, citujeme: „Po preskúmaní predloženej dokumentácie konštatujeme, že juho-západný roh PD, ktorý je najbližšie k železničnej stavbe, je pôdorysne vzdialený cca 2-3 m od tunela. Založenie objektu bude na základovej doske v hĺbke 6,9 m. Na základe týchto skutočností musí návrh statického a stavebnotechnického riešenia objektu zabezpečiť minimalizáciu negatívnych vplyvov, ktoré môžu nastať pri razení tunelov a pri prevádzke železničnej trate, predovšetkým hluku a vibrácií.“ Pri dodržaní vyššie uvedenej podmienky nemá Dopravoprojekt, a.s. námietky k umiestneniu stavby, pričom toto stanovisko v žiadnom prípade nenahrádza vyjadrenie Železníc Slovenskej republiky.

Stavebník je povinný pri realizácii stavby v rámci statického a stavebnotechnického riešenia objektu **zrealizovať všetky opatrenia** zabezpečujúce budúcu priechodnosť realizácie železničného koridoru a elimináciu možných negatívnych vplyvov pri výstavbe tunela i železničnej prevádzky na navrhovaný objekt Polyfunkčného domu na Bazovej ulici.

- Základný počet stojísk pre byty a apartmány je stanovený korektne v počte 180 stojísk. Nároky statickej dopravy sú pre navrhnuté funkčné využitie „bývanie“ vypočítané v počte 198 stojísk. Pre krátkodobé parkovanie návštev bude potrebné vyhradiť a sprístupniť v súlade s normou 10 % zo základného počtu parkovacích stojísk, t. z. 18 parkovacích stojísk. 4 % stojísk musia byť vyhradené pre osoby so zníženou schopnosťou pohybu a orientácie.

Upozorňujeme, že v dokumentácii k investičnému zámeru boli parkovacie stojiská v podzemnej parkovacej garáži navrhnuté v normovej šírke cca 2,5 m, kedy v šírkovom module 7,5 m boli štandardne vyznačené 3 parkovacie stojiská. V projektovej dokumentácii pre územné rozhodnutie sú v jednom šírkovom module 7,5 m vyznačené len 2 parkovacie stojiská, t. z. že každé stojisko je nadštandardne široké cca 3,75 m. Pri budúcej realizácii dopravného značenia môže v prípade návratu k normovej šírke parkovacích stojísk kapacita podzemnej garáže nekontrolovane vzrásť až o cca 70 parkovacích stojísk.

- Stavebné úpravy chodníka v miestach vjazdov/výjazdov pre motorové vozidlá na Bazovej i Kulíškovej ulici, ako i v celom rozsahu stavby pozdĺž komunikácií, vrátane príslušného dopravného značenia, bude potrebné riešiť ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok.

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.

Dokumentáciu (1 ks) sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
dokumentácia (2 ks)

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OSRMT, ODI