

**VI GROUP spol. s r. o.**
Roľnícka 157
831 07 BratislavaVáš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIIC 56556/17-434617 Ing. arch. Barutová 5.10.2018

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	VI GROUP spol. s r. o., Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný bytový dom Topoľčianska
žiadosť zo dňa:	16.11.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Juraj Duška
dátum spracovania dokumentácie:	11/2017

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie polyfunkčného objektu s prevládajúcou funkciou bývania (68 %) s 8 nadzemnými a 2 podzemnými podlažiami, dopravne prístupným cez jestvujúce miestne komunikácie. V objekte sú priestory obchodu (10), služieb, administratívy (16) a bývania (60). Navrhnuté sú 2 dopravné vjazdy – rampa do garáže na 1. a 2. podzemnom podlaží (78 parkovacích miest) a priamy vjazd na spevnenú plochu na teréne (20 parkovacích miest).

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Juraj Duška, 11/2017):

plocha pozemku	2 280 m ²
zastavaná plocha	673 m ²
podlažná plocha	5 384 m ²
plocha bývania	3 685 m ²
plocha OV	1 699 m ²
nadzemné podlažia	8
podzemné podlažia	2
spevnené plochy	neuvedené
plocha zelene	633 m ²
z toho: na teréne	580 m ²
na konštrukciách započítateľná	53 m ²
počet parkovacích miest	98

počet bytových jednotiek	60
nebytové priestory: kancelárske jednotky	16
obchodné prevádzky	10

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 je záujmová parcela č. **xxxxxx** je stanovené funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, t. j. 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.

Parcela je 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.
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. 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 = 2,36

IZP = 0,29

KZ = 0,28

Podiel podlažných plôch bývania: 68 %
občianskej vybavenosti: 32 %

Predložená dokumentácia deklaruje, že zámer svojou funkciou, architektonickým stvárnením a spôsobom zástavby nenaruša charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia. 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 bytový dom Topoľčianska
na parcele číslo:	xxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Topoľčianska 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**:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy

Odporúčame v ďalšej príprave realizácie predmetného investičného zámeru zvážiť nasledovné **pripomienky hlavnej architektky k predloženej investičnej činnosti**:

Z hľadiska rozvoja sídelných štruktúr, tvorby kvalitných verejných priestorov a udržateľnosti v architektúre a vo výstavbe žiadame pri dopracovaní projektu zohľadniť odporúčania k bodom:

- **Súlad s urbanistickou štúdiou Centrálnej rozvojovej osi Petržalky**
- **Urbanizmus**
 - Verejné priestory
 - Zelená infraštruktúra a opatrenia na zmiernenie klimatickej zmeny
- **Architektúra**

- **Súlad s urbanistickou štúdiou Centrálnej rozvojovej osi Petržalky**

Územie je súčasťou aktuálne spracovávanej urbanistickej štúdie centrálnej rozvojovej osi (CRO) Petržalky. Pripravovaná štúdia sa zaoberá prehodnotením rozvoja územia pozdĺž severojužnej osi okolo Chorvátskeho ramena v Mestskej časti Bratislava-Petržalka a návrhom zmien a doplnkov ÚPN 2007 HM SR Bratislavy v znení zmien a doplnkov v danej lokalite.

Predložený IZ s prihliadnutím na majetko-právne vzťahy v území nebráni rozvoju územia v zmysle pripravovanej urbanistickej štúdie Centrálnej rozvojovej osi Petržalka (ďalej CRO). Objekt svojou hmotou a úpravou okolia neblokuje zámery v zmysle pripravovanej štúdie CRO a Navrhované komunikácie a plochy situuje v rámci parcely vo vlastníctve predkladateľa.

- **Urbanizmus**
 - **Dotváranie prostredia rozvojovej osi:** S ohľadom na pripravovanú urbanistickú štúdiu CRO a s ohľadom na plánované predĺženie nosného systému mestskej hromadnej dopravy – električkovej trate v úseku Bosákova - Janíkov dvor, riešené územie získa charakter plnohodnotnej centrálnej osi mestskej časti Petržalka. V území takéhoto charakteru je nutné k navrhovaniu objektov pristupovať citlivo s ohľadom na výhľady a priehľady z centrálnej osi a podporovať jej charakter ako mestotvornej radiály, situovaním a architektúrou objektov navrhovaných v jej okolí.

Kontinuálne pešie prepojenia: Vzhľadom na uvedené žiadame racionalizovať a zintenzívniť pešie trasy v rámci riešenej lokality. Za neprijateľné považujeme situovanie parkovacích miest,

prístrešku pre skladovanie odpadu a rampy pre vjazd automobilov priamo z komunikácie v severnej časti pozemku na úkor kontinuálneho pešieho prepojenia.

Vzhľadom na tvorbu urbanistickej štúdie CRO žiadame vytvoriť kontinuálne pešie prepojenie na priľahlú zastávku MHD a zlepšiť pešiu prístupnosť zámeru. Pre vytvorenie tohto pešieho prepojenia žiadame odstrániť parkovacie miesta (č.: 18,19,20), odstúpiť rampu vjazdu do podzemných garáží od komunikácie a premiestniť prístrešok s odpadom.

- **Priehľad z CRO:** V zmysle uvedeného žiadame, aby zámer reagoval na pozíciu v budúcom centre lokality a podporoval charakter CRO orientáciou hlavnej fasády objektu k trati električky ako mestotvornému prvku a rovnako návrhom predpolia objektu ako kvalitný verejný priestor s mestským charakterom priamo prepojeným na parter občianskej vybavenosti
- **Verejné priestory**
 - **Navrhovanie a vytváranie plnohodnotných verejných priestorov:** Špecifický dôraz žiadame klásť na tvorbu predpolia objektu ako celistvého kvalitného verejného priestoru. Požadujeme koncept založiť na tvorbe hodnotných verejných priestorov rozličných kvalít (napríklad navrhnuť rôzne formy prekrytia, tienenia a pod.) v priamom kontakte s parterom občianskej vybavenosti.
 - **Racionalizácia rozloženia parkovacích miest:** V súčasnom návrhu v predpolí objektu dominuje funkcia parkovania. Žiadame racionalizovať počet parkovacích miest a vytvoriť tak plochy vhodné na tvorbu verejných priestorov v priamom dotyku s parterom objektu.
 - **Eliminácia bariér v území:** Žiadame navrhovať pochôdzne a pojazdné plochy vo verejnom priestore v jednotnej nivelete. Ich rôznu funkčnosť požadujeme odlišiť použitou farebnosťou povrchov a materiálou odlišnosťou.
- **Zelená infraštruktúra a opatrenia na zmiernenie klimatickej zmeny**
 - **Opatrenia na zadržiavanie vody v území:** Vzhľadom na Akčný plán adaptácie na nepriaznivé účinky zmeny klímy na území HMSR, ktorého súčasťou je aj stratégia zadržiavania vody v území, žiadame minimalizovať podiel spevnených plôch a navrhnuté spevnené plochy požadujeme riešiť dlažbou prepúšťajúcou vodu. Ďalej žiadame v maximálnej miere navrhovať plochy zelene ako spojité, trvalo udržateľné s využitím širokej škály prvkov zelenej infraštruktúry, s integrovanými prvkami na zadržanie vody v území (suché poldre, dažďové záhrady...).
Odporúčame riešiť strešné konštrukcie objektov ako „zelené strechy“ s extenzívnou/intenzívnou zeleňou.
- **Architektúra**
 - **Reakcia objektu na situovanie v CRO:** Vzhľadom na situovanie zámeru v tesnej blízkosti CRO odporúčame zvážiť vytvorenie dvojpodlažného parteru s občianskou vybavenosťou, podporeného silným architektonickým prvkom ako napr. návrhom otvoreného stĺporadia s podlubím s cieľom rozšírenia škály rôznorodosti verejných priestorov a podporou dominancie západnej - hlavnej fasády.
 - **Konštrukčná výška parteru:** Predložený IZ počíta s konštrukčnou výškou parteru 2300mm. Táto výška je nedostatočná. Žiadame vytvoriť plnohodnotný parter pre rôznorodú občiansku vybavenosť.
 - **Orientácia obchodných priestorov:** S ohľadom na tvorbu kontinuálnych priečnych peších prepojení v území, stimuláciu pozornosti chodca pri ich využívaní a rovnako z dôvodu zvyšovania bezpečnosti v území žiadame podporiť dôležitosť peších komunikácií orientáciou priestorov občianskej vybavenosti v parteri severnej hmoty objektu a ich hlavných vstupov smerom do komunikácie a popri nej situovať súbežnú pešiu trasu. Požadujeme nenavrhovať

hluché fasády ale naopak vizuálne prepojenie prízemnia s exteriérom podporovať návrhom transparentných obvodových stien.

- **Komunitné priestory:** V rámci IZ žiadame navrhnúť a špecifikovať poloverejné a verejné priestory v exteriéri aj interiéri objektu pre stretávanie sa susedov a ďalších užívateľov a tým podporovať rozvoj komunit v území.

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 navrhnúť 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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Príloha: 1 x potvrdená situácia

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