

**IC.SK, s. r. o.**
Žilinská 16
817 78 Bratislava 15

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 56299/16-376856 Ing. arch. Mgr. art. Černík 27.3.2017

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Neo-Real, spol. s r. o., Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný komplex Matador
žiadosť zo dňa:	14.10.2016, doplnená 22.2.2017, 8.3.2017 a 24.3.2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Tomáš Auxt
dátum spracovania dokumentácie:	08/2016, dopracovaná 02/2017 a 03/2017

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie novostavby komplexu 4-och polyfunkčných bytových domov (bytové domy A, B, C, D) s občianskou vybavenosťou v parteri a s prislúchajúcou dopravnou a technickou vybavenosťou v lokalite bývalého areálu Matador. Objekty sú 6-12 podlažné s jedným podzemným podlažím. Výstavba bude prebiehať v 2-och etapách. Dopravná obsluha polyfunkčného komplexu bude zabezpečená priamym dopravným pripojením z príľahlej miestnej komunikácie Kopčianskej ulice (rekonštruovaným jestvujúcim vjazdom do územia pri zachovanom objekte Terra Medica) a novobudovanými areálovými komunikáciami. Súčasťou stavby sú chodníky, spevnené plochy a parkoviská vrátane garážového parkovania v jednotlivých objektoch.

V 3. etape výstavby komplexu, ktorá nie je súčasťou posudzovanej predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie, sa uvažuje s umiestnením objektu administratívy s občianskou vybavenosťou v zmysle podmienok, uvedených v stanovisku hlavného mesta č. MAGS OUIK41904/16-67334 zo dňa 9.6.2016 k predchádzajúcej dokumentácii investičného zámeru.

plocha riešeného územia (I. a II. etapa) 19 157,00 m²
počet parkovacích miest spolu 383
501
plocha riešeného územia 17 814,00 m²

zastavaná plocha	3657 m ² : 1828,5 m ² (I. etapa) + 1828,5 m ² (II. etapa)
celková podlažná plocha	29 410,50 m ²
počet bytov	308
celková podlažná plocha bytov	28 374,96 m ²
plocha občianskej vybavenosti	1 035,54 m ²
podlažnosť	6 – 12 NP + 1 PP
plocha zelene	2 720,00 + 3 529,00 = 6 249,00 m ²
spevnené plochy	7 908,00 m ²

201

plocha riešeného územia	1 343,00 m ²
zastavaná plocha	308,00 m ²
podlažná plocha (pôv. PD)	570,30 m ²
plocha OV (pôv. PD)	570,30 m ²
plocha zelene	336,00 m ²
spevnené plochy	699,00 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. **3699/1-4,6-14,16-25,28, 3694/5,120** 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.

a

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.

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.
M	3,6	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	rozvoľnená zástavba	0,27	0,35
				zástavba mestského typu na územiach s environmentálnou záťažou (na sanovaných plochách s chemickým zamorením podložia **)	0,38	0,25
				intenzívna zástavba OV v priestoroch v dopravných uzloch medzinárodného významu*	0,50	0,30

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	201	OV celomestského a nadmestského významu	centrotvorná zástavba mestského typu	0,40	0,15
					0,34	0,20

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.

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Lokalita sa nachádza v území, kde sa požaduje spracovať územný plán zóny.

Pre spodrobnenie regulatívov stanovených na úrovni ÚPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území Bratislavy a jej mestských častí je potrebné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie.

V súvislosti s uvedeným konštatujeme, že pre územie bola spracovaná UŠ lokality Matador (čistopis august 2008) a MČ Bratislava – Petržalka obstarala pre dotknuté územie „Územný plán zóny Matador“.

Upozorňujeme zároveň, že MČ Petržalka predložila 26.9.2016 podnet na zmeny a doplnky Územného plánu hl. m. SR Bratislavy list č. 10168./2016/12-OURaD/Va, kde žiada o zníženie regulačných kódov na území bývalého závodu Matador. Na predmetnom pozemku ide v ploche **M 501** o zníženie regulačného kódu **M** na kód **I**.

Dosahované indexy v zmysle predloženej dokumentácie:

pre I 201

IZP = 0,229

KZ = 0,250

IPP = 0,425

plocha OV = 100%

pre M 501

IZP = 0,205

KZ = 0,351

IPP = 1,651

pomer funkcií: 96,479 % bývanie + 3,521 % OV

K investičnému zámeru „**Polyfunkčný komplex Matador**“, ktorý v **3-och etapách** výstavby polyfunkčného komplexu deklaroval súlad s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, vydalo hlavné mesto SR Bratislava stanovisko s podmienkami do ďalšieho stupňa dokumentácie dňa 9.6.2016 pod č. MAGS OUIK 41904/16-67334.

Po posúdení predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie „Polyfunkčný komplex Matador“ konštatujeme, že v zmysle stanoviska MAGS OUIK 41904/16-67334 umiestnenie 1. a 2. etapy zámeru za podmienky následnej realizácie III. etapy - administratívnej budovy s občianskou vybavenosťou 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 komplex Matador
na parcele číslo:	3699/1-4,6-14,16-25,28, 3694/5,120
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Kopčianska 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**:

- konštatujeme, že investičný zámer vo funkčnej ploche **201** je z hľadiska funkčného využitia plôch v súlade s ÚPN,
- opatrenia na nadradenej komunikačnej sieti (ul. Rusovská cesta a Kopčianska) vyplývajúce z dopravno-kapacitného posúdenia (t. j. úprava a riadenie troch križovatiek cestnou dopravnou signalizáciou) sú podmieňujúce stavby - na základe doplnenia, doloženého dňa 22.2.2017 (dopravný situačný výkres a textový dodatok k dopravnému riešeniu) konštatujeme, že celok Polyfunkčného komplexu Matador, resp. jeho časť môže byť kolaudovaná až po skolaudovaní predmetných troch križovatiek (CDS),
- z hľadiska environmentálnej záťaže upozorňujeme, že riešené územie sa nachádza na ploche, ktorá je vedená v registri environmentálnych záťaží pod názvom B5 (007) Bratislava – Petržalka – Matador - areál bývalého závodu s identifikátorom SK/EZ/B5/161 a je vedená aj v registri B (potvrdené environmentálne záťaže) aj v registri C (sanované environmentálne záťaže). Odporúčame postup prieskumu horninového prostredia a prípadnej sanácie realizovať podľa požiadaviek príslušného orgánu štátnej správy,
- vzrastlé stromy vysadiť tak, ako to vyplýva z ustanovení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), resp. ako to je určené v STN 736110/Z1 – Projektovanie miestnych komunikácií Zmena 1, kde sa určuje, citujeme: „Na všetkých parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou, realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne 1 strom na 4 parkovacie miesta v priestore medzi protíľahlými stojiskami“,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- dokumentáciu zaslať na vyjadrenie MUOP v Bratislave, nakoľko sa jedná o lokalitu, nachádzajúcu sa v zozname celomestských pamätihodností v oblasti priemyslu.

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.
- upozorňujeme, že z hľadiska koncepcie je potrebné do územia priviesť kapacitné potrubie profilu DN 300 – 400 mm napojené na vodovod DN 800 mm pri Panónskej ceste

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
2 x dokumentácia

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