

**IWG TRUST s. r. o.
Pribinova 18
821 09 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
bez čísla MAGS OUIK 42000/18-112546 Barutová 19.10.2018

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	IWG TRUST s. r. o., Bratislava
investičný zámer:	Polyfunkčný dom SMART muchovo
žiadosť zo dňa:	27.3.2018, doručená dňa 29.3.2018, doplnená dňa 11.6.2018, 7.8.2018, 1.10.2018 a 19.10.2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Škombár
dátum spracovania dokumentácie:	03/2018 + 06/2018 - doplnenie a nahradenie časti sprievodnej správy (str. 5) a výkres „dopravná situácia“

Predložená dokumentácia rieši: umiestnenie novostavby polyfunkčného objektu s 9-timi nadzemnými a 1 podzemným podlažím. Polyfunkčný dom je umiestnený na parcelách investora, na ktorých sa momentálne nachádzajú budovy určené na asanáciu. V súčasnosti uzavretý a oplotený areál sa po realizácii zámeru stane súčasťou verejného priestoru a doplní tak uličnú mestskú zástavbu. Popri krátkodobom parkovaní na teréne počíta zámer s vybudovaním podzemnej garáže. Parter tvorí spojenú obdĺžnikovú podnož pre dva 8-podlažné bloky A a B. Veže sú ukončené ustupujúcim podlažím na 9.nadzemnom podlaží. Parter je určený prioritne na funkciu obchodu, služieb a jeho súčasťou je spoločenská sála pre cca 120 osôb. Taktiež sú tu pridružené priestory skladov, technické miestnosti a komunikačné jadrá s recepciami pre nebytové apartmánové priestory. Veža A je funkčne rozdelená na apartmánový dom na 2. a 3. podlaží a bytový dom na ostatných podlažiach. Veža B je apartmánovým domom. Strešné plochy sú zazelenené a využívané ako terasy.

Polyfunkčný dom je dopravne dočasne prístupný z jestvujúcej miestnej komunikácie Černyševského ulica, statická doprava (spolu 99 PM) je riešená v integrovanej hromadnej garáži na

1. PP (75 státí) a na teréne (24 státí) - uvedené vyplýva z výkresovej časti dpkumentácie a z následných doplnení)

Údaje k zámeru v zmysle predloženej dokumentácie stavby pre územné konanie, spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým (Ing. arch. Pavol Škombár 03/2018 + doplnenie z 1.10.2018):

Plocha pozemku:	3 227 m ²
Zastavaná plocha:	914,33 m ²
Hrubá podlažná plocha:	5 798,00 m ²
Počet bytov:	20
Plocha bytov:	1 624,64 m ²
Nebytové priestory – apartmány:	46
Plocha apartmánov:	3 408,11 m ²
Obchod služby:	765,25 m ²
Plocha zelene:	811,65 m ² (z toho 558,60 m ² na teréne)
Počet parkovacích miest:	na 1. PP 75 PM + 24 PM na teréne

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. xxxxxxxxxxxxxxxx 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.

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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	201	OV celomestského a nadmestského 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 = 1,796

IZP = 0,283

KZ = 0,252

Podiel podlažných plôch bývania: 28 %
občianskej vybavenosti: 72 %

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 dom SMART muchovo
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Petržalka
miesto stavby:	Muchovo námestie

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**:

- upozorňujeme, že apartmány nie je možné započítavať do funkcie občianskej vybavenosti bez toho, aby boli pre nich dodržané špecifické podmienky funkcie prechodného ubytovania
- z hľadiska funkčno - prevádzkových väzieb v riešenom území a s ohľadom na funkčnú triedu Černyševského ul. (C1 s výhľadovým vedením trolejbusovej dopravy) **súhlasíme** s dočasným pravo – pravým napojením z Černyševského ul.,, do budúca **žadame** polyfunkčný dom dopravne sprístupniť z jestvujúcej komunikácie pre zásobovanie OC Billa cez križovatku so samostatným pruhom pre odbočenie vľavo a pre vjazd na riešený pozemok upraviť jestvujúci „sekundárny“ vjazd do areálu (*cez pozemok p. č. 5206/18*); akceptujeme v 2. doplnení deklarovanej dočasnosti vjazdu z Černyševského ul. na dobu max. 5 rokov, t. j. do času doriešenia majetkovoprávneho vzťahu k pozemku p. č. 5206/18
- 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 tvárnicami.
- 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
2 x dokumentácia

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