

**REDING, s.r.o.
Legionárska 10
811 07 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo MAGS OUIIC 48487/2019 - 376963	Vybavuje/linka Ing. Petrová / kl.491	Bratislava 28.2.2020
-----------------------	---	---	-------------------------

Vec:**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	REDING, s.r.o., Legionárska 10, 811 0 Bratislava
investičný zámer:	„BYTOVÉ DOMY NAD SIHOŤOU, BRATISLAVA“, k.ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	26.6.2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	DUR
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Pavol Citovický, Ing. arch. Marek Fillo
dátum spracovania dokumentácie:	05/2019

V predloženej projektovej dokumentácii sa uvádza, že predmetom predloženého riešenia je novostavba dvoch bytových domov a podzemnej garáže, označených ako „SO 101 Bytový dom – objekt A“, „SO 102 Bytový dom – objekt B“ a „SO 103 Podzemná garáž – objekt C“, vrátane napojenia na dopravnú a technickú infraštruktúru v svahovitom území Nad Sihoťou, pri Matejkovej ul., v k.ú. Karlova Ves. „Bytový dom - objekt A“, jednoduchého obdĺžnikového pôdorysného tvaru s 19 bytmi sa navrhuje s tromi podzemnými podlažiami čiastočne vnímateľnými nad terénom a tromi nadzemnými podlažiami plus ustúpeným podlažím. Hlavný vstup sa navrhuje na úrovni 1.NP z pobytovej verejnej terasy navrhovanej nad podzemnou garážou; na úrovni 2.PP – 1.PP je bytový dom prepojený s podzemnou garážou. K bytom na 3.PP sa navrhujú predzáhradky; na 2.PP – 1.PP a 2.NP – 3.NP sa navrhujú balkóny a na 1.NP a ustúpenom podlaží sa navrhujú terasy. „Bytový dom - objekt B“, jednoduchého obdĺžnikového pôdorysného tvaru s 19 bytmi sa navrhuje so štyrmi podzemnými podlažiami čiastočne vnímateľnými nad terénom a štyrmi nadzemnými podlažiami plus ustúpeným podlažím. Hlavný vstup sa navrhuje na úrovni 3.PP z pobytovej verejnej terasy navrhovanej nad podzemnou garážou. Každý byt má navrhovaný balkón alebo terasu, byty na úrovni terénu majú navrhované predzáhradky. Na 4.PP sa nachádzajú garážové státi prístupné z objektu podzemnej garáže. Podzemná dvojpodlažná garáž je dispozične, prevádzkovo a stavebno – technicky prepojená s „Bytovým domom – objekt A“ a „Bytovým domom – objekt B“. Na streche garáže sa navrhuje tzv. verejný priestor s chodníkmi, zeleňou a detským ihriskom, ktorý bude prístupný bezbarierovo z pešieho ťahu na Matejkovej ulici. Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 66 p. m., z toho 25 p. m. na úrovni 2.PP a 38 p. m. na úrovni 1.PP podzemnej garáže; ďalšie 3 p. m. sú riešené ako exteriérové na spevnených

plochách. Súčasťou navrhovaného riešenia sú aj oporné múry. Dopravné napojenie sa navrhuje z komunikácie Matejkova. Ďalej je súčasťou riešenia napojenie na technickú infraštruktúru v území z Matejkovej ul. a z ul. Nad Sihotou.

Plošné bilancie riešeného územia (údaje uvedené v projektovej dokumentácii):

- plocha riešeného územia: 4434 m² (z toho 3387,5 m² vo funkcii 102)
- zastavaná plocha: 921,06 m²
- podlažná plocha (nadzemná): 2032 m²
- plocha zelene (na pozemkoch vo funkčnej ploche 102): 1124,84 m² (zeleň na teréne),
IZP = 0,27, KZ = 0,33, IPP = 0,59

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 a ods. 4, § 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 01, 02, 03 a 05 (ďalej len „UPN“ v príslušnom gramatickom tvare) stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, xxx, reg. „E“ KN parc. č. xxxxxx, prevažná časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, v k. ú. Karlova Ves, funkčné využitie územia **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, kód reg. **C**; pre územie, ktorého súčasťou je severná časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, funkčné využitie územia **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130**, **stabilizované územie** a pozemok reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, funkčné využitie územia **námestia a ostatné komunikačné plochy**.

Funkčné využitie územia:

- **námestia a ostatné komunikačné plochy** sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**

Podmienky funkčného využitia plôch : Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: v území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárnou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

- **ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státi a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

- pozemky reg. „C“ KN parc. č. xxx, xxxx, reg. „E“ KN parc. č. xxxxxxx, prevažná časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. xxxxxx, xxxxxx, v k. ú. Karlova Ves, sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód reg. C**

kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názor urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP	KZ
C	0,6	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,22	0,40
				radové RD - pozemky 300 - 450 m ²	0,32	0,25
				átiové RD - pozemky 450 m ²	0,50	0,20
				bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,30	0,25

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere

- vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- *koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
 - podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).
 - severná časť pozemkov reg. „C“ KN parc. č. xxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. **Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Započítateľné plochy zelene – tabuľka zápočtov:

Požadovaný podiel	Katégoria zelene	Charakter výsadiieb	Požadovaná hrúbka substrátu	Koeficient zápočtu	Poznámka
min. 70%	Zeleň na rastlom teréne	Výsadba zelene na rastlom teréne, s pôvodnými vrstvami pôdotvorného substrátu, prípadne s kvalitatívne vylepšenými vrstvami substrátu	bez obmedzenia	1,0	Komplexné sadovnicke úpravy
	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 2,0 m	0,9	Trávnik, kríky, stromy s veľkou korunou
max. 30%	Zeleň na úrovni terénu nad podzemnými konštrukciami	Výsadba zelene nad podzemnými konštrukciami s riešením ako u zelených striech (t.j. s drenážno-izolačnou fóliou, pôdnymi kondicionérmi a závlahovým systémom)	nad 1,0 m	0,5	Trávnik, kríky, stromy s malou korunou
			nad 0,5 m	0,3	Trávnik – kvetiny, kríky

Časť C.3. Zásady a regulatívy umiestnenia bývania: v rámci rozvojových území:

- územia zástavby rodinných domov s vysokým podielom zelene v dotyku s prírodným zázemím mesta,
- progresívne a ekonomicky efektívne formy mestskej individuálnej rodinnej a málopodlažnej zástavby navrhované najmä v rámci ťažiskových rozvojových pólov a smerov mesta.

V kontexte so základnými kritériami pre novú zástavbu sa ako efektívne uplatňujú v rozvojových územiach málopodlažné formy zástavby (v priemere do 4.n.p.):

- bloková a kombinovaná (polobloková, čiastočne otvorená) zástavba s garážami pod objektmi,
- kompaktná a kombinovaná zástavba bytových a rodinných domov (izolované, radové, viacradové, átriové, terasové, kobercové a pod.),
- bodové domy charakteru mestských víl,
- a prechodové formy zástavby (medzi bytovými a rodinnými domami, v kontakte s jestvujúcimi štruktúrami obytnej zástavby).

v rozvojových územiach:
štruktúru, mierku i hustotu zástavby diferencovať podľa polohy, a to :

- v dotyku s jestvujúcim zastavaným územím,
- v dotyku s masívmi zelene a chránenými územiami,
- v pohľadovo významných bodoch a líniah panorámy mesta,
- v ťažiskových, územne rozsiahlych rozvojových lokalitách s uplatnením aktuálnych trendov bývania.

V rozvojovom území je potrebné dosiahnuť rozmanitosť a individualitu každého navrhovaného obytného územia, vytvárať štruktúrou zástavby urbanisticky kvalitné priestory obytného prostredia; verejné priestory spoločenského kontaktu - obytné ulice, námestia, parkové a rekreačné plochy.

Podľa nášho odborného názoru a so zreteľom na predložené stavebno-technické, prevádzkové a dispozičné riešenie je predmetom predloženého riešenia novostavba bytového domu a nie novostavba dvoch bytových domov a parkovacieho domu.

V dokumentácii stavebné objekty označené ako SO 101 – SO 103 tvoria jeden stavebno-technický a prevádzkový celok.

Z hľadiska navrhovanej funkcie - bývanie je stavba bytového domu v súlade s ÚPN. Z hľadiska navrhovanej podlažnosti (7NP+) má stavba bytového domu parametre viacpodlažnej zástavby, ktorá patrí medzi neprípustné spôsoby využitia funkčnej plochy – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.

Navrhovaný investičný zámer je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

Hlavné mesto SR Bratislava NE S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„BYTOVÉ DOMY NAD SIHOŤOU, BRATISLAVA“, k.ú. Karlova Ves
na pozemkoch parc. č.:	XX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Nad Sihoťou, Matejkova

ODÔVODNENIE:

Podľa nášho odborného názoru a so zreteľom na navrhované stavebno-technické, prevádzkové a dispozičné riešenie je predmetom predloženého riešenia novostavba bytového domu (nie novostavba dvoch bytových domov a parkovacieho domu), v svahovitom, potenciálne zosuvnom obytnom území, západne od Matejkovej ul. a južne od vzdušného vedenia 2 x 110 kV, v priamom kontakte s územím s prevahou rodinných domov.

Na podklade predloženého riešenia je možné konštatovať, že v dokumentácii vyššie uvedené stavby SO 101 – SO 103 tvoria jeden stavebno-technický a prevádzkový celok. V nadväznosti na uvedené a v zmysle čl. 4.1.6 STN 734301/Z1 je celková navrhovaná podlažnosť bytového domu 7NP +.

Bytový dom s celkovou podlažnosťou 7NP+ má charakter viacpodlažnej zástavby. V území s funkčným využitím - málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, je viacpodlažná zástavba neprípustná.

V nadväznosti na vyššie uvedené hodnotíme novostavbu bytového domu z hľadiska navrhovanej podlažnosti ako rozpor s ÚPN.

Ďalej pre úplnosť konštatujeme, že na podklade predloženého riešenia nie je možná verifikácia Vami uvádzaných údajov týkajúcich sa intenzity využitia územia (IPP, IZP, KZ); nie je možné riadne a úplne preveriť mieru prípadného vplyvu navrhovanej stavby a navrhovaných terénnych úprav na kontaktné, resp. širšie územie (v zložitých sklonových pomeroch územia považujeme 2 typické rezy sa nepostačujúci podklad); nie sú zrejmé technické parametre oporných múrov (OM – jednoduchá stavba – podlieha umiestneniu v zmysle stavebného zákona); hmotovo-priestorové riešenie vzhľadom na situovanie záujmového územia v pohľadovo exponovanej polohe

požadujeme doložiť do siluetárno – panoramatického zobrazenia z charakteristických pohľadov smerom od Petržalky a z Rakúska (výškové zónovanie zástavby a jej hmotovo – priestorová štruktúra bude kompozične formovať prístupový priestor do OS Dlhé Diely z Matejkovej ul. a bude sa uplatňovať aj v širších panoramatických pohľadoch); nie je možné preveriť reálnu mieru ozelenenia na pozemkoch, ktoré sú súčasťou funkčnej plochy 102 v zmysle tab. zápočtov (doplniť reálnu mieru ozelenenia v ploche 102 s uplatnením kategorizácie zelene v zmysle tab. zápočtov); absentuje pôdorys strechy.

Pre úplnosť uvádzame, že návrh urbanistickej štruktúry má reflektovať zástavbu v kontaktnom území, terénne a inžiniersko – geologické pomery v území nad Devínskou cestou. Koncepciu urbanisticko – hmotového riešenia odporúčame navrhovať na základe kvalifikovaného stanoviska prísl. orgánu štátnej správy (záujmové pozemky sú súčasťou potenciálne nestabilného územia); ploché strechy (vzhľadom na Vami uvádzané informácie o geologickom podloží, ktoré neumožňuje odvod dažďových vôd do vsaku), žiadame riešiť v maximálnej miere ako extenzívne zelené vegetačné strechy s cieľom obmedziť odtok zrážkovej vody z územia, podporiť výpar v území a prispieť k zmierneniu tepelného ostrova). Navrhované situovanie komunitných záhrad pod 2 x 110 kV vzdušným vedením a v jeho ochrannom pásme je potrebné prerokovať so ZSE, a.s. Bratislava. Nároky na statickú dopravu je potrebné v plnej miere riešiť v rámci bytového domu (nie ako exteriérové).

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: ARCHITEKTONICKÁ SITUÁCIA; REZ POZDĹŽNY,

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves

Magistrát – GTI, ODI