



Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo MAGS OUIIC 45859/2019 - 334123	Vybavuje/linka Ing. Petrová / kl.491	Bratislava 3.08.2020
-----------------------	---	---	-------------------------

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	RAPID – IS s.r.o., Lombardiniho 17, 831 03 Bratislava
investičný zámer:	„Obytný súbor Staré Grunty“, na pozemkoch parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	3.05.2019, doplnenie žiadosti (elektronickým podaním) zo dňa 01.07.2020 a 3.08.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o umiestnení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Mária Chovan, * 1397 AA *
dátum spracovania dokumentácie:	03/2019

Predmetom predloženého riešenia je obytný súbor pozostávajúci z novostavby dvoch izolovaných, trojpodlažných, podpivničených, bytových domov označených ako SO 101 a SO 102, prestrešených plochými strechami, vo svahovitom území Starých Gruntov, vrátane ich dopravného napojenia a napojenia na technickú infraštruktúru v území.

Z hľadiska hmotovo priestorového riešenia sa bytové domy navrhujú ako podpivničené, s jedným podzemným podlažím, čiastočne vnímateľným nad terénom a s tromi nadzemnými podlažiami, pričom tretie nadzemné podlažia sa navrhujú ako čiastočne ustupujúce. Nadzemná časť bytových domov je vizuálne tvorená dvomi trojpodlažnými traktami, medzi ktorými je na úrovni 1.NP riešená plocha čiastočne s vegetačnými úpravami.

V bytovom dome SO 101 sa na úrovni 1.PP navrhujú komunikačné priestory, herne, priestor pre cvičenie, spoločenská miestnosť, kobky a technické miestnosti; na 1.PP bytového domu SO 102 sa primárne navrhuje parkovanie v počte 51 p.m., komunikačné priestory a technická miestnosť. V nadzemných podlažiach bytových domov sa v každom navrhuje celkovo 20 bytov. Pri bytovom dome SO 101 sa hlavné vstupy navrhujú na úrovni 2.NP, na SV fasáde jednotlivých traktov; pri bytovom dome SO 102 sa navrhujú na úrovni 1. NP z „medzitraktového priestoru“ a budú samostatné pre jednotlivé trakty. Prístupy na strechy budú zabezpečené pomocou strešných svetlíkov nad schodiskovým priestorom každého traktu.

Nároky na statickú dopravu v počte 71 p.m. sú primárne riešené na úrovni 1.PP bytového domu SO 102 (51 p.m.), ďalších 20 p.m. s kolmým radením, je navrhovaných po stranách navrhovanej komunikácie zabezpečujúcej dopravné napojenie obytného súboru. Komunikácia sa navrhuje ako obojsmerná, slepá, o šírke 5,55 m, ako pokračovanie komunikácie, ktorá bola súčasťou stavby „Bytový dom Staré Grunty Viladom 2“. Ďalej sú súčasťou predloženého riešenia spevnené plochy a chodníky o š. 1,5 – 2,0m.

Súčasťou navrhovaného riešenia je aj napojenie bytových domov na exist. technickú infraštruktúru v území. Zásobovanie bytových domov pitnou vodou bude zabezpečené navrhovanou vodovodnou prípojkou DN 125 napojenou na exist. verejný vodovod v komunikácii na pozemku investora. V navrhovanej VŠ bude osadená vodomerná zostava DN 80. Z VŠ budú samostatnými vetvami napojené bytové domy SO 101 a SO 102 a nadzemné hydranty dn 125.

Obytný súbor bude pripojený na verejnú jednotnú kanalizáciu existujúcou kanalizačnou prípojkou DN 150, ktorá je ukončená v RŠ DN 600. Areálová splašková kanalizácia SO 101 a SO 102 bude zaústená do hlavnej RŠ. Ako predpríprava pre napojenie ďalšieho objektu sa navrhuje kanalizačná prípojka DN 200 ukončená v RŠ DN 1000.

Dažďová voda zo striech a spevnených plôch obytného súboru bude odvádzaná areálovou dažďovou kanalizáciou DN 150, riadeným odtokom cez retenčné jazierko o rozmeroch 25,4 m x 80 m, ktoré sa navrhuje v JZ časti vymedzeného územia, do existujúcej kanalizačnej prípojky jednotnej kanalizácie DN 150.

Zásobovanie elektrickou energiou bude zabezpečené z verejnej distribučnej siete NN, z exist. TS (vo výstavbe), z ktorej budú vyvedené káble 2 x NAYY – J 4 x 240, ktoré budú napájať skrine SR. Ďalej je súčasťou predloženého riešenia aj napojenie elektromerových rozvádzačov na distribučný rozvod NN z navrhovaných rozpojovacích a istiacich skriň SR.

Verejné osvetlenie (VO) bude v tomto úseku napojené z exist. rozvodu VO káblovým rozvodom CYKY-J 4x10 uloženým v zemi v chráničke.

Verejný plynovod D110 PE je privedený na pozemok investora. Navrhuje sa STL plynová prípojka D40 ktorá bude napojená na existujúci plynovod D 110.

STAVEBNÉ OBJEKTY:

SO 101 Bytový objekt

SO 102 Bytový objekt

SO 103 Oporné múry a oplotenie

SO 104 Sadové úpravy

SO 02 Komunikácia a chodníky

SO 03 Vodovodná prípojka a areálový rozvod

SO 04 Prípojka splaškovej kanalizácie a areálový rozvod

SO 05 Dažďová kanalizácia a areálový rozvod

SO 06 Prípojka NN a areálový rozvod

SO 07 Verejné a areálové osvetlenie

SO 08 Pripojovací a areálový plynovod

PS 01 Výťahy

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby (uvedené v predloženej projektovej dokumentácii):

- plocha riešeného územia: 7195 m²
- zastavaná plocha: 1731,68 m²
- podlažná plocha nadzemných podlaží: 4279,380 m²
- podlažná plocha podzemných podlaží: 2304,56 m²
- plocha zelene (rastlý terén): 3568,16 m²
- plocha retenčného jazierka : 203,20 m²
- spevnené plochy (komunikácie, chodníky): 567,50 m²
- plochy súkromných terás a zelene: 1124,46 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 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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov:

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len „ÚPN“), stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky reg. C KN parc. č. xxxxxxxxxxxx a prevažná časť pozemkov reg. C KN parc. č. xxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, **rozvojové územie**, kód regulácie **C**; južná časť pozemkov reg. C KN parc. č. xxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, v minimálnej miere zasahuje aj do územia **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**, **stabilizované územie**.

FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA:

- **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 požiaru 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

- **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osadách.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú, zeleň krajinnú a ekostabilizačnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, vodné plochy, nádrže, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, kompostárne viazané na funkciu, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia :

▪ pozemky, resp. ich časť, ktoré sú súčasťou územia – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie **102**, 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: **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102**, 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
				átriové 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 (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

- pozemky, ktorých južná časť v minimálnej miere zasahuje do územia - **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203**, sú 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. Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitost', ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast, resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

VYHODNOTENIE:

Podľa nami vykonaného kontrolného preverenia bilancii intenzity využitia vymedzeného rozvojového územia o plošnej výmere 7195 m², funkčnej plochy – málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102, je celková navrhovaná podlažná plocha nadzemných podlaží 4326,9 m², čím IPP dosahuje hodnotu 0,60.

Z hľadiska navrhovanej funkcie (bývanie) a typologického druhu zástavby, patria bytové domy medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy : málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102; vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné spôsoby využitia funkčnej plochy : málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.

Z hľadiska spôsobov funkčného využitia sú bytové domy v súlade s ÚPN.

Z hľadiska intenzity využitia územia, bytové domy s navrhovanou intenzitou IZP = 0,24, IPP = 0,60 a KZ = 0,49 z celkovej plochy vymedzeného územia 7195 m², rešpektujú ÚPN regulované prvky intenzity využitia územia viažuce sa ku kódu reg. C, pre typologický druh zástavby: bytové domy – rozvoľnená zástavba (IZP = 0,30, IPP = 0,60 a KZ = 0,25).

Z hľadiska navrhovanej intenzity využitia vymedzeného územia funkčnej plochy, číslo funkcie 102 je novostavba dvoch bytových domov v súlade s ÚPN.

Z uvedeného vyplýva, že 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:	„Obytný úbor Staré Grunty“,
na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č.	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Karlova Ves
miesto stavby:	Staré Grunty

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:**

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.5/2018 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklímy mestského prostredia: odporúčame ploché strechy v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné, 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); spevnené plochy (vrátane plôch parkovacích) v maximálnej možnej miere požadujeme riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zatravnovacia dlažba,...); prípadné plné oplotenie, resp. oporné múry požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,
- dažďové vody požadujeme v maximálnej možnej miere udržiavať 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,

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:

Územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni na záujmové územie schválená nie je. Mestská časť Bratislava – Karlova Ves obstaráva na územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky, územný plán zóny Karlova Ves – Líščie údolie, regulujúci stavebnú činnosť až na parcelu.

Upozorňujeme, že pri navrhovanom hmotovo-priestorovom riešení bytových domov SO 101 a SO 102 vo vymedzenom území funkčnej plochy – číslo funkcie 102, pri IZP a IPP sú dosahované maximálne prípustné hodnoty.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

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 (zmenšená fotokópia): Koordinačná situácia, Pozdĺžny rez,

Co: MČ Bratislava – Karlova Ves + prílohy;
Magistrát – GTI, ODI