

Imagine development s.r.o.  
Továrenská 10  
811 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIK	Mgr. art. Ing. arch. Černík	01. 08. 2017
	47889/17-349066		

Vec

**Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>Ludvigov mlym s.r.o., Kutlíkova 13b, 851 02 Bratislava</b>
stavba:	<b>Bytový dom Ludvigov mlyn</b>
žiadosť zo dňa:	28. 06. 2017; doplnená dňa: 18. 07. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Drahan Petrovič</b> číslo autorizácie SKA: 0407 AA
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05. 2017</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu bytového domu na mieste jestvujúcich spevnených plôch využívaných ako parkovisko a malých plôch zelene. Nadzemná členitá hmota navrhovanej stavby s pôdorysným tvarom písmena T spočíva na suterénnej podnoži s 2 podzemnými podlažiami, pri Metodovej ulici má bytový dom 9 nadzemných podlaží a krídlo vo dvore má 6 nadzemných podlaží. Obsahuje 28 bytov, 10 apartmánov a priestory občianskej vybavenosti v 1. n.p. Zastrešenie je riešené formou plochých striech. Nároky statickej dopravy sú vypočítané v objeme 67 odstavných a parkovacích stojísk. Zabezpečení budú v podzemnej hromadnej garáži objektu v počte 86 stojísk (rozdiel bude využitý ako rezerva pre obyvateľov, resp. pre obchod/služby). V rámci areálu zostanú vo vnútroblokovej časti zachované aj existujúce stojiská na teréne v počte 23 stojísk. Dopravné pripojenie areálu bude realizované súčasným vjazdom/výjazdom z/na komunikáciu Levická. V rámci stavby je navrhnuté upokojenie vstupujúcej dynamickej dopravy do zóny 30. K tomuto účelu je navrhnutá zvýšená križovatková plocha úrovňovej stykovej neriadenej križovatky Levická – Metodova. V súvislosti s tým sú doriešené prevedenia peších a chodníky. V riešení je rešpektovaná už zrealizovaná cyklotrasa na Metodovej. Celková plocha riešeného pozemku je 1 898 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 1 248 m<sup>2</sup>, spevnené plochy 211 m<sup>2</sup>, plocha zelene na teréne 439 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 5 677 m<sup>2</sup>, podlažná plocha funkcie bývania je 3 330 m<sup>2</sup> (uvedené hodnoty plošných bilancií sú prevzaté z predloženej dokumentácie).

**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 stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **10441/2, 10441/3, 10441/20, 10441/21, 10441/22, 10441/23, 10441/26, 10441/27**, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**

**Podmienky funkčného využitia plôch**

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.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

**Nepripustné:** V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Pozemky sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter územia zásadne nemení. Meradlom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné akceptovať, chrániť a rozvíjať. Prvoradým je zvýšenie kvality prostredia, nielen kvality zástavby ale aj prevádzkovej kvality. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre mesta je potrebné vo vnútornom meste, kde sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby.

Podiel funkcie bývania neprekračuje 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, po započítaní posudzovanej stavby dosahuje hodnotu 29,91%. Navrhované byty a ostatné priestory domového vybavenia ako bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy sú zaradené medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**. Ostatné navrhované priestory ako zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb a ubytovacie zariadenia sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Navrhovaný bytový dom svojim hmotovo-priestorovým riešením nenarúša charakteristický obraz a proporcie dotknutého územia a nepredstavuje neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie dotknutej funkčnej plochy. 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:	<b>Bytový dom Ludwigov mlyn</b>
na parcele číslo:	<b>10441/2, 10441/3, 10441/20, 10441/21, 10441/22, 10441/23, 10441/26, 10441/27</b>
v katastrálnom území:	<b>Nívy</b>
miesto stavby:	<b>Metodova ulica</b>

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 riešenia dopravného vybavenia:**

- v projekte navrhované stavebné úpravy v jestvujúcej úrovňovej neriadenej stykovej križovatke Levická – Metodova (zvýšenie križovatkovej plochy za účelom upokojenia vstupujúcej dynamickej dopravy..), a s tým súvisiace úpravy peších ťahov a priechodov, žiadame zahrnúť do objektivej skladby stavby

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 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 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.

#### **Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:**

- Parkovacie plochy riešiť materiálom priepustným pre zrážkovú vodu, napr. zatrávňovacími tvárniciami.
- Ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie 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:

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 (1 ks) sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy:  
potvrdená situácia  
ostatná dokumentácia

Co:  
MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia  
Magistrát – OSRMT, ODI