



MOROCZ_TACOVSKY, s.r.o.
Balkánska 179/A
851 10 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIK	Ing. arch. Labanc / 213	21. 09. 2017
	57200/16-228631		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	BONES a.s., Dunajská 25, 811 08 Bratislava
stavba:	Polyfunkčný dom Galvaniho
žiadosť zo dňa:	27. 10. 2016; doplnená dňa: 03. 05. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	MOROCZ_TACOVSKY, s.r.o., Balkánska 179/A, 851 10 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	06. 2017

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu s 1 podzemným podlažím a 7 nadzemnými podlažiami. V nadzemnej časti je objekt prevádzkovo rozdelený na väčšiu severnú bytovú časť a menšiu južnú nebytovú časť, ktorá obsahuje hlavne apartmány. Bytová časť je riešená ako chodbový systém a apartmánová časť ako pavlačový systém. V suteréne je navrhnutá podzemná garáž, na 1. n. p. sú riešené byty, detské centrum, 4 nebytové priestory určené pre uvažované prevádzky služieb a občianskej vybavenosti, vstupné a technické priestory. Na 2. n. p. až 7. n. p. sa nachádzajú byty, bytové sklady, apartmány a skladové priestory pre apartmány. Navrhovaná stavba obsahuje 189 bytov (182 x dvojizbový, 7 x trojizbový) a 90 apartmánov – nebytových priestorov. Zastrešenie je riešené formou plochých striech.

Dopravné pripojenie stavby sa rieši z príľahlého „slepého“ úseku Galvaniho ulice, príjazdom resp. odjazdom cez križovatku Galvaniho – AVION, resp. prostredníctvom Ambrušovej ulice na Ivanskú cestu. V rámci navrhovanej stavby bude dobudovaný, resp. prebudovaný v súčasnosti technicky nevyhovujúci „koncový“ úsek uvedenej komunikácie (rieši SO 10). V rámci stavby sa rieši pešie prepojenie na jestvujúci jednostranný chodník vybudovaný pozdĺž „slepého“ úseku Galvaniho ulice a navrhuje sa aj pešie prepojenie stavby na Ivanskú cestu (ideovo, bez podrobného technického riešenia). Do výhľadu sa zohľadňuje aj pripravovaná výstavba TIOP-u č. 5 (investor Železnice SR), v rámci ktorého sa uvažuje s výstavbou podchodu popod príľahlé koľajisko železničných tratí. Riešenie cyklistickej dopravy: uvažuje sa vo väzbe na plánované cyklistické trasy na Vrakunskej

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 64 35	02/59 35 65 55	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	primator@bratislava.sk

ceste (okruh O6) a na Galvaniho ulici (okruh O7). Napojenie stavby na ne sa uvažuje cez jestvujúce komunikácie v území. Pre účely statickej dopravy sa v rámci navrhovaného zámeru zabezpečuje celkove 333 parkovacích miest (155 p. m. na teréne a 178 p. m. v garáži navrhovanej stavby). Celková plocha riešeného pozemku je 14 903 m², zastavaná plocha je 4 465 m², plocha zelene 6 154 m², celková podlažná plocha je 18 295 m². Plocha časti riešeného pozemku v dotknutej funkčnej ploche „201“ je 10 812 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, § 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. 15712/17, 15712/18, 15714/43, 15718/13, stanovuje funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201** (navrhovaná stavba a časť spevnených plôch a plôch zelene)

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 požiaru 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.

- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130** (časť spevnených plôch a plôch zelene)

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.

Neprípustné: 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.

Súčasťou dokumentácia je „**Dopravno – kapacitné posúdenie dopravného napojenia polyfunkčného domu Galvaniho**“ (ďalej len „DKP“), ktoré spracovala v apríli 2017 spoločnosť Alfa 04 a.s.. Posúdenie preukázalo dostatočnú kapacitnú únosnosť križovatiek Galvaniho – AC LINDNER a Ivanská cesta – Ambrušova. Preukázalo však už v súčasnosti nevyhovujúcu kapacitu 2 kľúčových križovatiek nadradenej komunikačnej siete: Ivanská cesta – Galvaniho a Ivanská cesta – Vrakunská cesta – Trnavská cesta. Na základe stanoveného percentuálneho priráženia posudzovaných križovatiek dopravou generovanou navrhovaným investičným zámerom vyhodnotil spracovateľ pripojenie zámeru na nadradený komunikačný systém, aj pri súčasnej dopravnej situácii, za možné.

DKP akceptujeme. Návrhy spracovateľa na riešenie nepriaznivej dopravnej situácie, týkajúce sa urýchleného dobudovania komunikačnej siete a zásadnej prestavby kľúčových križovatiek v zmysle koncepcie navrhutej v platnej územnoplánovacej dokumentácii, ako aj zvyšovania kvality obsluhy územia VHD, majúce odporúčací charakter, **berieme na vedomie**.

Po započítaní navrhovanej stavby dosiahne podiel funkcie bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, hodnotu 15,69 %. V území tejto funkčnej plochy je **prípustné** umiestňovať **v obmedzenom rozsahu** bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Ostatná nebytová časť navrhovanej stavby predstavuje priestory občianskej vybavenosti, ktoré sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** uvedenej funkčnej plochy.

Navrhované areálové komunikácie a parkoviská predstavujú zariadenia a vedenia dopravnej vybavenosti, ktoré sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** funkčnej plochy *ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130*.

Prírastok zastavanej plochy a podlažnej plochy v kontexte celej funkčnej plochy nenaruša charakteristický obraz a proporcie okolitej zástavby, predmetná stavba svojim riešením nepredstavuje neprijateľný kontrastný prvok resp. neúmerné zaťaženie riešeného územia.

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:	Polyfunkčný dom Galvaniho
na parcele číslo:	15712/17, 15712/18, 15714/43, 15718/13
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Galvaniho ulica – Ivanská cesta – Vrakunská cesta

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 ďalšom stupni projektovej dokumentácie – v dokumentácii pre stavebné povolenie žiadame doložiť podrobné a úplné technické riešenie navrhovaného pešieho prepojenia stavby na Ivanskú cestu (v zmysle návrhu vo výkrese č. C5 Situácia – pešie ťahy, 06/2017 je ideovo trasované pozdĺž jestvujúcej železničnej trate cez pozemok parc. č. 15712/23, avšak bez preukázania prepojenia až na Ivanskú cestu). Zrealizovanie uvedeného pešieho prepojenia požadujeme ku kolaudácii stavby polyfunkčného domu.

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.

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 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:

Pre reálne využívanie jestvujúceho jednostranného chodníka zrealizovaného na „slepom“ úseku Galvaniho ulici chodcami bude nevyhnutné zabezpečiť úplné vylúčenie súčasného nevhodného parkovania z tohto chodníka.

Oznamujeme, že vo väzbe na pripravovanú železničnú stavbu „Projekt TEN-T, Prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave, Stavba ŽSR, Bratislava – Železničné zapojenie letiska M. R. Štefánika, 3. etapa“ evidujeme priložené stanoviská investora tejto stavby – Železníc SR, Ministerstva dopravy a výstavby SR ako aj spoločnosti DOPRAVOPROJEKT a.s. – spracovateľa PD. V rámci nich sú vyšpecifikované požiadavky na koordináciu oboch stavieb – železničnej stavby a stavby polyfunkčného domu.

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.

Aktuálnu dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
dokumentácia – neaktuálna

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