



Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo MAGS OUIIC 56920/2019 - 462621	Vybavuje/linka Ing. Petrová / kl.491	Bratislava 21.5.2020
-----------------------	---	---	-------------------------

**Vec:**

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

investor:	XX
investičný zámer:	„POLYFUNKČNÝ DOM NA JANOTOVEJ ULICI – JANOTKA“, pozemky parc. č. XXX v k.ú. Karlova Ves
žiadosť zo dňa:	17.10.2019, doplnenie podania zo dňa 21.1.2020, 5.3.2020 a mailom 20.5.2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie o umiestnení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. René Baranyai, * 1500 AA *
dátum spracovania dokumentácie:	10/2019; 02/202005/2020 (Revízia 05/2020)

Predmetom predloženého riešenia, je novostavba izolovaného, polyfunkčného objektu, v svahovitom území ohraničenom z východnej strany komunikáciou Janotova, zo západnej strany komunikáciou H. Meličkovej. Polyfunkčný objekt sa navrhuje s piatimi nadzemnými podlažiami, pričom 4.NP a 5.NP sa navrhujú ako čiastočne ustupujúce v smere od Janotovej ul. a tromi podzemnými podlažiami, čiastočne vnímateľnými nad terénom. Vizuálne od úrovne 1.PP – 5.NP je polyfunkčný objekt tvorený v troch sekciách (resp. traktoch), pričom krajné dve sekcie (severná a južná) sú s primárnou funkciou trvalého bývania; stredná (nebytová sekcia), sa navrhuje s funkciou – apartmánový hotel.

Na úrovni 3.PP a 2.PP, sú navrhované komunikačné priestory, pivničné kobky, priestory pre technické vybavenie objektu, parkovanie, príslušenstvo hotela (práčovňa, sklady, atď.). Ďalej sú na 2.PP navrhované aj 2 priestory občianskej vybavenosti (s prístupom z Janotovej ul.) a 3 byty v južnej sekcii. Na 1.PP – 5.NP sa v južnej a severnej sekcii polyfunkčného objektu navrhujú byty; čiastočne v severnej sekcii sú od 1.PP – 3.NP navrhované aj 4 ateliéry. V strednej – nebytovej sekcii s funkciou - apartmánový hotel, sa na 1.PP navrhuje zázemie hotela a hotelové apartmány, na 1.NP sú navrhované relaxačné priestory hotela a apartmány, na 2.NP je navrhovaná recepcia, a hotelová reštaurácia so zázemím, od 3.NP – 5.NP sú navrhované apartmány hotela.

V polyfunkčnom objekte sa celkovo navrhuje 49 bytov; 4 ateliéry; 2 priestory OV (na 2.PP) a v rámci nebytovej sekcie – apartmánový hotel sa navrhuje 15 apartmánov.

Súčasťou navrhovaného riešenia je aj vnútroareálový zelený park spolu s detským ihriskom, ktorý bude tvoriť tzv. oddychovú zónu pre budúcich obyvateľov. Prestrešenie objektu sa navrhuje sústavou plochých striech s vegetačnou úpravou.

Vjazd/výjazd na pozemok a do podlaží určených pre parkovanie v podzemných podlažiach polyfunkčného objektu sa navrhuje z Janotovej ul. Parkovanie rezidentov a hostí navrhovaného objektu je riešené na 2.PP – 3.PP v celkovom počte 96 p.m. (+ 4p.m. nad rámec nárokov na statickú dopravu). Súčasťou riešenia sú aj exteriérové parkovacie miesta pozdĺž Janotovej ul. s kolmým radením v počte 27 p.m. (nad rámec požadovaných nárokov na statickú dopravu), z toho 2p.m. ako náhrada za 2 zrušené exist. p.m.

Vzhľadom na výškové prevýšenie a lepšiu flexibilitu prístupu do jednotlivých bytov a na pozemok sa vstupné koridory navrhujú v niekoľkých výškových úrovniach. Komunikačne bude polyfunkčný objekt obslužiteľný z ul. Janotova aj ul. H. Meličkovej; výlučne peší prístup sa navrhuje z ul. H. Meličkovej na úrovni 2.NP; 2 x vjazd/výjazd (každý pre jedno garážové podlažie na 3.PP a 2.PP) sa navrhuje z Janotovej ul.; peší prístup je tiež z Janotovej ul. Z oboch strán polyfunkčného objektu sa navrhuje chodník. Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte 123 p.m. (z toho 96 na 2. – 3. PP objektu; 27 exteriérové p.m. popri Janotovej ul.).

Súčasťou riešenia je aj napojenie polyfunkčného objektu na technickú infraštruktúru v území, navrhovanými prípojkami vody, kanalizácie, plynu, VN a horúcovodu. Kanalizácia sa navrhuje ako delená – odvod dažďových vôd (zo striech, spevnených plôch, terás, ...) sa navrhuje do vsaku; v prípade spevnených plôch komunikácií a exteriérové parkovacích miest do vsaku, cez odlučovač ropných látok. Súčasťou navrhovaného riešenia je aj kiosková TS v suteréne strednej sekcie.

Južne od novostavby polyfunkčného objektu sa navrhuje exteriérové schodisko zabezpečujúce prepojenie medzi Janotovou ul. a ul. H. Meličkovej.

*Bilancie intenzity využitia územia; kapacity (uvedené v projektovej dokumentácii):*

- celková plocha dotknutých pozemkov : 4.359,0 m<sup>2</sup> (z toho vo vlastníctve investora : 3.282,0 m<sup>2</sup>)

Plošné bilancie navrhovaného polyfunkčného domu:

- zastavaná plocha : 1069,5 m<sup>2</sup> (z toho: nadzemné podlažia: 1.040,0 m<sup>2</sup>, predsadená časť južnej fasády s presahom: 29,5m<sup>2</sup>)
- zastavaná plocha podzemnej časti : 2.202,0 m<sup>2</sup>
- podlažná plocha nadzemnej časti : 4.795,0 m<sup>2</sup> (z toho 3354 m<sup>2</sup> – bývanie ( 69,9%); 1441 m<sup>2</sup> – nebytové priestory – hotelová časť (30,1%)),
- podlažná plocha podzemnej časti : 5.175,0 m<sup>2</sup>
- celková plocha zelene : 988,0 m<sup>2</sup> (769+731\*0,3)

z toho na teréne vo vlastníctve investora (zápočet 100%) : 769,0 m<sup>2</sup>

z toho nad podzemnými koňstr. nad 0,5m (záp. 30%) : 731,0 m<sup>2</sup>

na teréne na pozemkoch mesta (bez zápočtu) : 369,0 m<sup>2</sup>

zeleň na strechách domov (bez zápočtu) : 623,0 m<sup>2</sup>

: IZP=0,246, IPP=1,1, KZ = 0,227

*Podľa nami vykonaného kontrolného preverenia navrhovanej intenzity využitia vymedzeného územia, konštatujeme, že v zmysle metodiky ÚPN je celková zastavaná plocha objektu 1182,4 m<sup>2</sup> a IZP = 0,27.*

**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 01,02,03 a 05:**

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03 a 05, (ďalej len „ÚPN“), stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501, rozvojové územie**, kód reg. **E**; pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. xxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves, funkčné využitie územia: **námestia a ostatné komunikačné plochy**. Južný cíp parc.č. xxxxxx, v k.ú. Karlova Ves sa nachádza ochrannom pásme elektrickej stanice.

#### FUNKČNÉ VYUŽITIE ÚZEMIA:

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**

**Podmienky funkčného využitia plôch** : Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

#### Spôsoby využitia funkčných plôch

**Prevládajúce:** polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: 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, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu 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.

#### Intenzita využitia územia:

- pozemky, ktoré sú súčasťou územia - **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, 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. E**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,38	0,20

#### 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,



požadujeme riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zatrávňovacia dlažba,...); prípadné plné oplotenie, resp. oporné múry požadujeme nechať obrásť popínavou zeleňou,

- dažďové vody požadujeme v maximálnej možnej miere udržiavať v území. Vhodnosť navrhovaného spôsobu odvádzania dažďových vôd preukázať inžinierko - geologickým a hydro – geologickým posúdením záujmového územia,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- v predmetnej lokalite evidujeme viacero významných trás inžinierskych sietí, vrátane ich ochranných pásiem, ktoré je potrebné v území rešpektovať a pred začatím zemných prác požadujeme trasy presne zamerať, vytýčiť a vykonať príslušné opatrenia, (vodovod DN 800, STL plynovod 150, rozvody CTZ 150, kanalizácia AVIII7, ...),

#### **z hľadiska ochrany životného prostredia (ochrana vzdušia, vody, pôdy):**

- stavba svojimi parametrami dosahuje limitné hodnoty definované v Prílohe č.8 zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie. Je potrebné spracovať dokumentáciu EIA a predložiť ju prísl. orgánu životného prostredia k zisťovaciemu konaniu,
- z hľadiska ochrany vôd a predchádzaniu vzniku povodňovej situácie žiadame rešpektovať výsledky a opatrenia vyplývajúce z inžiniersko-geologického (ďalej len „IGP“) a hydro-geologického (ďalej len „HG“), posúdenia; stanovisko BVS; rozhodnutie orgánu štátnej vodnej správy, zákon č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, zákon č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z.z. o regulácii v siet'ových odvetviach a zákon č. 7/2010 Z.z. o ochrane pred povodňami,
- v prípade ak sa HG prieskumom preukáže, že nie je možné vsakovať zrážkové vody na pozemku, požadujeme zrážkovú vodu zadržiavať v retenčnej nádrži,
- podzemná garáž bude predstavovať malý zdroj znečistenia (ďalej len „MZZO“). Prevádzkovanie MZZO vyplýva z ust. §16 a §17 zákona č. 137/2010Z.z. o ovzduší. V prípade MZZO je potrebné vyžiadať si podľa §17 súhlas na povolenie stavby MZZO od Hlavného mesta SR Bratislavy,
- dotknuté pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, v k.ú. Karlova Ves sú v KN vedené ako orná pôda. Na trvalý záber ornej pôdy sa vzťahujú ust. zákona č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a súvisiace legislatívne predpisy,
- vzhľadom na navrhované umiestnenie pri ul. H. Meličkovej je potrebné rešpektovať požiadavky vyhl. MZ SR č. 549/2007 Z.z. , ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí,

#### **z hľadiska záujmov riešenia verejného dopravného vybavenia:**

- všetky jestvujúce parkovacie stojiská, ktoré budú vplyvom výstavby predmetného objektu zrušené požadujeme nahradiť v plnej miere,

#### **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:**

V textovej časti projektovej dokumentácie sa uvádza: „ Navrhovaný polyfunkčný dom pozostáva z troch kompaktných samostatne stojacich budov ....“. Uvedený zápis považujeme, so zreteľom na stavebno-technické, prevádzkové a dispozičné riešenie polyfunkčného objektu za nesprávne.

Z hľadiska stavebno-technického a prevádzkového riešenia ide o jeden polyfunkčný objekt a nie ako sa uvádza o tri budovy. Uvedené požadujeme v dokumentácii opraviť.

Konštatujeme, že podľa nami vykonaného kontrolného preverenia intenzity využitia územia, je v zmysle metodiky ÚPN, zastavaná plocha polyfunkčného objektu  $1182,4\text{m}^2$  a IZP = 0,27.

Územnoplánovacia dokumentácia na zonálnej úrovni na záujmové územie schválená nie je. Na predmetné územie obstaráva Mestská časť Bratislava – Karlova Ves územný plán zóny - ÚPN Z Janotova – Hany Meličkovej.

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:** Koordinačná situácia, Rez priečny, Rez pozdĺžny,

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