



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

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 16902/1 - 10; 16918/45, 49 funkčné využitie územia: **zmiešané územie obchodu, výrobných a nevýrobných služieb** – stabilizované zmiešané územie, č. funkcie 502, t.j. plochy slúžiace predovšetkým pre umiestnenie drobných obchodných a servisných prevádzok a súvisiacich administratívnych objektov, ktoré podstatne nerušia ostatné funkcie umiestnené v okolí

Funkčné využitie prevládajúce:

- zariadenia obchodu, služieb výrobných a nevýrobných

Funkčné využitie prípustné:

- nerušiaci výroba, sklady, skladovacie plochy

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- maloobchodné zariadenia pre obsluhu základnej funkcie územia
- ubytovacie zariadenia viažuce na funkciu
- prenajímateľné administratívne priestory
- výroby a služby všetkých druhov
- telocvične, ihriská, fitnes, posilňovne

Funkčné využitie neprípustné:

- všetky typy bývania (okrem bytov v objektoch určených na inú funkciu)

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné 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 rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Navrhovanou zástavbou v rámci areálu P13 dôjde k navýšeniu podlažných plôch o 3,4 % celkovej podlažnej plochy vo vymedzenom stabilizovanom funkčnom celku.

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:	„Obchodné centrum Bratislava P13“
na parcele číslo:	16902/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10; 16918/45, 49
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Pestovateľská ulica

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 urbanisticko – architektonického riešenia:** nemáme námietky

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- skolaudovanie navrhovanej stavby obchodného centra podmieňujeme tomu predchádzajúcim zrealizovaním a skolaudovaním podmieňujúcej dopravnej stavby - prestavby križovatky Ivanská cesta – Pestovateľská na svetelne riadenú, ktorá pozostáva zo stavebných úprav radiaceho priestoru križovatky – samostatný ľavý odbočovací pruh na Ivanskej ceste aj Pestovateľskej ul., ako aj CSS v tejto križovatke.

Pripomíname: Požiadavka na prestavbu križovatky Galvaniho - Ivanská cesta vyplynula zo záverov „Dopravného posúdenia“ (sprac. Alfa 04 a.s., október 2010), ktoré je súčasťou predloženej DUR stavby polyfunkčného objektu. Prestavba križovatky bude riešená v samostatnom projekte. V jej podrobnom technickom riešení žiadame rešpektovať požiadavky v zmysle záverov z rokovania k návrhu dopravného riešenia uvedenej križovatky, ktoré sa uskutočnilo dňa 10.11.2010 sa na MÚ MČ Bratislava – Ružinov.

V ďalšom stupni PD obchodného centra (DSP) požadujeme:

- doložiť korektný výpočet nárokov na statickú dopravu vo vzťahu k STN 73 6110;
- doložiť samostatnú situáciu dopravy s vyznačením rozsahu dopravného stavebného objektu, ktorý rieši úpravu Pestovateľskej ul., vrátane neriadenej stykovej križovatky (ktorá vznikne v mieste napojenia areálu na Pestovateľskú ul.). V prípade, že táto bude tiež predmetom samostatnej PD, bude jej zrealizovanie a skolaudovanie rovnako podmienkou skolaudovania navrhovaného obchodného centra;
- v situácii dopravy – okrem vyššie požadovaného – žiadame dôsledne vyznačiť riešenie chodníkov, vymedziť územné rezervy pre cyklisticke trasy pozdĺž Pestovateľskej a Ivanskej cesty – v zmysle ÚPN hl. m. SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov. Za vhodné považujeme vyjadrenie názoru na umiestnenie zastávok MHD na Ivanskej ceste pre výhľadové vedenie autobusovej MHD;
- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 34 zákona č. 478/2002 Z. z.
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi
- 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

- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjasnenie súvislostí s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie odpadom;

**z hľadiska budúcich majetko - právnych vzťahov:**

- v prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do vlastníctva Hlavného mesta SR, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

**UPOZORNENIE:**

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte o koordináciu dopravných systémov Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o súhlas zástupcov záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane účasť počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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

Záväzné stanovisko platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, ktorá bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, ak došlo k zmene ustanovení podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutočností z ktorých dotknutý orgán vychádzal ( §140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb.o územnom plánovaní a o územnom poriadku v znení neskorších predpisov ( stavebný zákon ).

1 x dokumentáciu sme si ponechali, 1 x dokumentáciu Vám v prílohe vraciame.

S pozdravom



Milan Ftáčnik  
primátor

Príloha: 1 x dokumentácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov + potvrdená situácia