

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

—
[] – ACA
Komárnická 32
821 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 35564/12-33875 Ing. arch. Labanc / 59356213 10. 04. 2012

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

investor:	PTÁČEK – správa, a.s., Houškova 4, Brno, Česká republika
stavba:	Interiérové centrum bývania
žiadosť zo dňa:	14. 02. 2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ARCH.DESIGN SLOVAKIA, s.r.o., Tomášikova 64, Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	09. 2011

—
Predložená dokumentácia rieši: novostavbu budovy občianskej vybavenosti so 4 nadzemnými podlažiami. Výška atiky najvyššej časti navrhovanej budovy je 20,4 m nad okolitým upraveným terénom. Na 1. a 2. np. sú navrhnuté obchodné priestory, kaviareň, sklady, komunikačné priestory a priestory zázemia. Na 3. a 4. np. sú riešené priestory administratívy, pričom na 3. np vo východnom krídle sú navrhnuté priestory prechodného bývania. Hmota 3. a 4. np. je ustúpená zo SV strany – má menšiu zastavanú plochu ako 1. a 2. np. Dopravne je stavba napojená v dvoch bodoch – na jestvujúcu obslužnú komunikáciu zabezpečujúcu prístup k objektu „Shopping Palace“ (vjazd a výjazd výlučne vpravo, ošetrené navrhovaným fyzickým ostrovčekom) a na prístupovú komunikáciu k areálu autosalónu stojaceho na pozemkoch severne od riešeného územia. Súčasťou navrhovanej výstavby sú aj chodníky a priechody v logickej väzbe na jestvujúce pešie trasy, areálové komunikácie, parkovisko na teréne a ostatné spevnené plochy. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté riešiť vybudovaním 134 parkovacích miest. Celková plocha riešeného pozemku je 13186 m², zastavaná plocha je 3378 m², plocha zelene 4571 m², celková podlažná plocha je 11952 m² (plošné bilancie navrhovanej stavby 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. 4357/29 a 4357/93, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201** (tabuľka C.2. 201 v prílohe).

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, gará-

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/59 35 62 35 02/59 35 64 46 VÚB 6327-012/0200 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

že a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Malá južná časť riešeného územia (zeleň, vjazd a výjazd do/z parkoviska, chodníky) je súčasťou územia, pre ktoré stanovuje funkčné využitie územia: **šport, telovýchova a voľný čas**, číslo funkcie **401** (tabuľka C.2. 401 v prílohe)

Podmienky funkčného využitia plôch: územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.

Väčšina riešeného územia – časť, na ktorej je navrhnutá posudzovaná budova a spevnené plochy, 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.

Malá časť riešeného územia (zeleň, vjazd a výjazd do/z parkoviska, chodníky) je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód X – rozvojová plocha je natoľko významná alebo špecifická, že jej regulácia je reálna, až na základe preverenia súťažou alebo na podklade podrobnejšieho riešenia na úrovni urbanistickej štúdie zóny.**

Vzhľadom na priestory, ktoré obsahuje navrhovaná budova Interiérového centra bývania, ju možno považovať za zariadenie administratívy, verejného stravovania, obchodu a služieb. Tieto sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** funkčných plôch s názvom *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*. Zeleň líniová a plošná i zariadenia dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia sú zaradené medzi **pripustné spôsoby využitia** funkčných plôch s názvom *šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401*.

Vzhľadom na regulatívy intenzity využitia územia stanovené Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov pre malú, južnú časť riešeného územia, kde je riešená zeleň, vjazd a výjazd do/z parkoviska a chodníky, uvádzame, že **pre dané územia bola obstaraná urbanistická štúdia zóny Zlaté piesky** odsúhlasená ako podklad pre usmerňovanie investičnej činnosti uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č.629/2009 zo dňa 29. 01. 2009. Uvedené riešenie tejto časti záujmovej lokality je prípustné z hľadiska regulácie stanovenej urbanistickou štúdiou zóny Zlaté piesky.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Interiérové centrum bývania
na parcele číslo:	4357/29 a 4357/93
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Zlaté piesky

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.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

UPOZORNENIE:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie dopravy počas výstavby (súčasťou žiadosti musí byť kópia tohto záväzného stanoviska).

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 č. MAGS ORM 35564/12-33875 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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 (§140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov).

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
tabuľka C.2.201 a tabuľka C.2.401

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