

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Fa MIKLE
Brančská 11
851 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 47863/12-353224 Ing. arch. Labanc / 59356213 11. 10. 2012

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

investor:	Jarabiny Invest, a.s., Prievozská 2/A, 821 09 Bratislava
investičný zámer:	Obytný súbor JARABINY, Mlynské nivy, Bratislava
žiadosť zo dňa:	23. 07. 2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	SPDe s.r.o., Obchodná 41, 811 06 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	07. 2012

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu Obytného súboru Jarabiny, ktorého väčšia časť suterénu a časť železobetónového skeletu výškovej stavby do 5 nadzemných podlaží je už zrealizovaná. Suterénna podnož, v ktorej je riešená hromadná garáž, skladové a technické priestory, obsahuje 2 podzemné podlažia, pričom 2. p. p. je čiastočné a 1. p. p. je plného rozsahu, zaberá väčšinu plochy riešeného územia. Z podnože vyrastá pri ulici Mlynské nivy hmota výškovej budovy/časti so 16 nadzemnými podlažiami a 2 ďalšie hmoty so 7 n. p., pričom väčšia z nich od úrovne 2. n. p. pokračuje v menšom objeme a zastavanej ploche. Na 1. nadzemnom podlaží sú riešené vstupné priestory, priestory občianskej vybavenosti (obchody, služby, škôlka, fitness...) a hromadná garáž. Na 2. n. p. až 16. n. p. sú navrhnuté byty a apartmány – priestory prechodného ubytovania (občianska vybavenosť). Spolu je riešených 381 bytov a ateliérov, návrh počíta s 849 obyvateľmi. Zastrešenie je riešené kombináciou plochých a „zelených“ striech. Dopravné riešenie počíta s plnohodnotným využívaním komunikácie Jarabinková pre prístup na nadradenú komunikačnú sieť, t.j. na komunikáciu Prievozská. Čiastočne je napojený aj na ulicu Mlynské nivy. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť 579 parkovacími miestami v hromadných garážach stavby a na teréne na pozemku stavby. Celková plocha riešeného pozemku je 17 017 m², zastavaná plocha (nadzemnej časti) je 8 313 m², spevnené plochy 5 980 m², plocha zelene na teréne 1 032 m², plocha zelene na konštrukciách 3377 m², celková podlažná plocha (nadzemnej časti) je 41 793 m² (bilancie sú prevzaté s predloženou dokumentáciou a zaokrúhlené na celé čísla).

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. 15359/5, 15359/47, 15359/48, 15359/49, 15359/86, 15359/93, 21844/25, 21844/26, 21844/27, 21844/28, 21844/29, stanovuje funkčné využitie územia:

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

- **západná časť – 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, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.
- **východná časť – zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie 501 (tabuľka C.2.501 v prílohe).
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.
- **južná (najmenšia) časť – námestia a ostatné komunikačné plochy** (biela plocha) t.j. 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.

Časť záujmového územia s funkčným využitím *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu*, číslo funkcie 201, je 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.

Časť záujmového územia s funkčným využitím *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti*, číslo funkcie 501, 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 regulačív intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód regul.	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,35	0,25
					0,30	0,30

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koefficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Navrhované nadzemné časti predmetného obytného súboru sú zaradené medzi **prevládajúce** alebo **prípustné spôsoby využitia** funkčných plôch *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201* a *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501*.

Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Obytný súbor JARABINY, Mlynské nivy, Bratislava
na parcele číslo:	15359/5, 15359/47, 15359/48, 15359/49, 15359/86, 15359/93, 21844/25, 21844/26, 21844/27, 21844/28, 21844/29
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	ulice Mlynské nivy a Jarabinkova

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:

- **K stavebnému konaniu stavby „Obytný súbor JARABINY, Mlynské nivy, Bratislava“ požadujeme doložiť zmluvu o spolufinancovaní podmieňujúcej dopravnej stavby v území, a to projektu „Rekonštrukcia komunikácie na Jarabinkovej ul.“, ktorú investor uzatvorí so spoločnosťou NADLAN a.s.**

Rekonštrukcia tejto križovatky je nutná v súvislosti s dopravným napojením stavby na nadradenú komunikačnú sieť. Bola jednou z viacerých podmieňujúcich dopravných stavieb v rámci urbanizácie územia zóny Mlynské Nivy – západ. Stavba je projekčne pripravená a významná časť stavby s názvom „Rekonštrukcia križovatky Prievozská – Jarabinková“, pozostávajúca z rekonštrukcie križovatky vrátane realizácie súvisiacej technickej infraštruktúry (CDS, rekonštrukcia trolejového vedenia) bola zrealizovaná stavebníkom NADLAN a.s. v zmysle vydaných povolení na výstavbu komplexu TRINITY. Ďalšia časť stavby s názvom „Rekonštrukcia komunikácie na Jarabinkovej ul.“ s vydanými povoleniami zatiaľ realizovaná nie je.

Na základe uvedeného a pre zachovanie optimálnej dopravnej situácie v území aj po výstavbe a uvedení do užívania navrhovaného zámeru považujeme za nevyhnutné, aby sa investor Obytného súboru JARABINY podieľal na realizácii podmieňujúcej dopravnej stavby v zóne Mlynské Nivy – západ (rekonštrukcia križovatky Prievozská – Jarabinková), a to na projekte „Rekonštrukcia komunikácie na Jarabinkovej ul.“ (spracovateľ projektu Ing. Vladimír Májek, 07/2011).

- Do dokumentácie pre stavebné povolenie žiadame doložiť samostatný dopravný výkres s vyznačením jednotlivých dopravných stavebných objektov, ktoré tvoria SO 13 Komunikácie, chodníky a spevnené plochy.
Žiadame garantovať rešpektovanie územnej rezervy pre projekt „Technická infraštruktúra pre bloky 10, 11 a 12 zóny Mlynské nivy Západ“ (spracovateľ SIEBERT+TALAŠ, spol. s r.o., 05/2010, zmena 07/2011), nakoľko budúca severná vetva komunikácie Mlynské nivy s kruhovým objazdom je v dotyku s riešeným územím zámeru a zasahuje do existujúceho chodníkového telesa, ktorý bude predmetom rekonštrukcie v rámci SO 13.2 Chodníky a úprava komunikácie Mlynské nivy. Odporúčame vecnú koordináciu stavebného objektu s týmto projektom.
- Požadujeme preukázať vyhradenie a verejnú prístupnosť krátkodobých parkovacích stojísk pre návštevníkov riešeného územia.

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.

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 paré) sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
dokumentácia (1 paré)
tabuľka C.2.201 a C.2.501

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