

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

FVA, s.r.o.
Tomášikova 30
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa
022_2009 ÚR

Naše číslo
MAGS ORM 56273/12-442467

Vybavuje/linka
Ing. arch. Labanc / 59356213

Bratislava
30. 01. 2013

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

investor:	OMNIA 2000 a.s., Tomášikova 30, 821 01 Bratislava
investičný zámer:	Dostavba a nadstavba budovy VPB, areál OMNIA a.s., Trnavská cesta
žiadosť zo dňa:	26. 11. 2012; doplnená dňa: 16. 01. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	FVA, s.r.o., Tomášikova 30, 821 01 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	10. 2009 a 12. 2012

Predložená dokumentácia rieši: nadstavbu, prístavbu a stavebné úpravy jestvujúcej budovy VPB v areáli OMNIA a.s. situovanej medzi Trnavskou cestou a Tomášikovou ulicou, za účelom rozšírenia a doplnenia kancelárskych priestorov a parkovacích miest umiestnených v novovybudovanom parkovacom dome. Návrh pozostáva z prístavby administratívnej budovy (SO 01 - Objekt A), nadstavby jestvujúcej administratívnej budovy (SO 02 - Objekt B), novostavby garážového domu (SO 03 - Objekt C), spevnených plôch a sadových úprav (SO 04 - Objekt D) a z výstavby nových a preložiek jestvujúcich inžinierskych sietí (SO 05 až SO 15). Objekt C a objekt A sú postavené na stĺpoch – na úrovni 1. n. p. sú riešené iba vstupné priestory, dopravné a manipulačné plochy a technické priestory. Objekt A – prístavba administratívnej budovy má 5 n. p. a je zastrešená plochou strechou. Objekt B – jednopodlažná nadstavba jestvujúcej administratívnej budovy, zastrešená plochou strechou, so zastavanou plochou menšou ako zastavaná plocha predchádzajúceho jestvujúceho podlažia. Objekt C – prístavba parkovacieho domu má 6 n. p., prepojený je s objektom A na každom jeho podlaží. Objekt A je vo svojom najvyššom podlaží prepojený s objektom B.

Celková plocha riešeného územia (pozemkov) je 10 019 m², zastavaná plocha objektu A je 563 m², zastavaná plocha objektu C je 1 142 m², podlažná plocha objektu B – nadstavby jestvujúcej budovy je cca 800 m², spevnené plochy 4 701 m², plocha zelene 2 066 m². Uvedené plošné bilancie sú prevzaté z predloženej dokumentácie resp. vypočítané na základe údajov uvedených v nej.

Dopravné riešenie:

- *Statická doprava* – v rámci navrhovanej stavby sa zrealizuje 199 nových parkovacích miest (9+18 park. miest na teréne – pri objekte A a pri garážovom dome; 172 park. miest v 2.-6. n. p. garážového domu). Uvedený počet prevyšuje nároky stanovené v zmysle STN 73 6110 – z1 o 118 park. miest. Pre úplnosť sa bilancuje statická doprava komplexne – pre celý areál

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

OMNIA – okrem novonavrhaných parkovacích miest je k dispozícii 62 parkovacích miest, ktoré budú zrealizované v rámci stavby „Parkovisko pri Trnavskej ceste, Ružinov“, 129 parkovacích miest je súčasťou stavby „Administratívna budova – Trnavská cesta“ (ozn. ako OMNIPOLIS) a 82 parkovacích miest je jestvujúcich (parkovisko pri Tomášikovej ul.).

- Riešenie *dopravného napojenia* navrhovanej stavby (resp. areálu OMNIA) sa uvažuje v dvoch bodoch – na Trnavskú cestu (pravým vjazdom a výjazdom s odbočovacím pruhom) a na Tomášikovu ul. (novou priesečnou svetelne riadenou križovatkou, v polohe novo navrhovanej prepojovacej komunikácie Tomášikova – Trnavská cesta a so stavebnými úpravami, ktoré zahŕňajú aj protihlu Haburskú ul., predpokladajú zriadenie samostatných ľavých a pravých odbočení, preriešenie jestvujúcich zastávok MHD, ako aj zrušenie ľavého odbočenia na jestvujúcom vstupe do areálu OMNIA s tým, že nákladná doprava, ktorá ho v súčasnosti využíva, bude smerovať do areálu z Tomášikovej výlučne pravými odbočovaciami).

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. **15651/25, 15651/26, 15651/54, 15651/100, 15651/124-137**, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502** (tabuľka C.2.502 v prílohe).

Podmienky funkčného využitia plôch: územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

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.

Navrhovaná nadstavba a prístavba administratívnych priestorov ako zariadení občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu sú zaradené medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**. Garážový dom ako zariadenie dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia je zaradený medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Prírastok zastavanej plochy stavby a prírastok podlažnej plochy v kontexte celej funkčnej plochy nenarušá charakteristický obraz a proporcie okolitej zástavby, navrhované stavebné objekty svojim riešením nepredstavujú neprijateľný kontrastný prvok. Vzhľadom na charakter a intenzitu ostatnej jestvujúcej resp. navrhovanej (OMNIA BUSINESS CENTER) zástavby v dotknutej stabilizovanej funkčnej ploche navrhovaná stavba predstavuje maximálnu exploatáciu 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:	Dostavba a nadstavba budovy VPB, areál OMNIA a.s., Trnavská cesta
na parcele číslo:	15651/25, 15651/26, 15651/54, 15651/100, 15651/124-137
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Trnavská 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:

- **skolaudovanie** navrhovanej dostavby a nadstavby budovy VPB **podmieňujeme**:
 1. zrealizovaním CDS riadenej križovatky Tomášikova – Haburská – prepojovacia komunikácia, a to v súčinnosti s investorom stavby „OMNIA BUSINESS CENTER“ – spoločnosťou OMNIA INVEST s.r.o.. Pripomíname: Križovatka bola projekčne vyriešená v DUR uvedenej stavby (ide o dopravné objekty DO – 101 Rekonštrukcia Tomášikovej ul., DO – 102 Výstavba prepojovacej komunikácie, DO 103 Rekonštrukcia Haburskej ul., vrátane objektov súvisiacich s CDS: DO-401 až 404).
 2. doložením kolaudačného rozhodnutia na stavebnú úpravu – predĺženie radiaceho priestoru Tomášikovej ul. na vstupe do križovatky s Ružinovskou ul. (v smere od areálu OMNIA).

Uvedená podmienka vyplynula zo záverov vyššie spomenutej Dopravno – inžinierskej štúdie OMNIA BUSINESS CENTER (spracovateľ: PUDOS-PLUS s.r.o, 06/2012) a je potrebné plniť ju taktiež v súčinnosti s investorom stavby „OMNIA BUSINESS CENTER“ (prípustné je aj v samostatnej PD).

- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov stavby žiadame riešiť ako verejne prístupné

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 or-

gánu, 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 sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
tabuľka C.2.502

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