

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

REPRIMA s.r.o.
Komárnická 46
821 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 43263/14-32001 Ing. arch. Tomašáková/413 17.9.2014

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

| | |
|--------------------------------------|---|
| investor: | SGR s.r.o. |
| stavba: | Polyfunkčný objekt, Zátišie 12 |
| žiadosť zo dňa: | 18.2.2014, doplnenie 17.4.2014, 2.7.2014 |
| typ konania podľa stavebného zákona: | územné konanie |
| druh podanej dokumentácie: | dokumentácia pre územné rozhodnutie |
| spracovateľ dokumentácie: | REPRIMA s.r.o., Ing. Juraj Brhlovič, 0279 A1, autorizovaný stavebný inžinier |
| dátum spracovania dokumentácie: | 12/2010-06/2014 |

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu s názvom „Polyfunkčný objekt“ s celkovo piatimi podzemnými a desiatimi nadzemnými podlažiami. Každé podzemné podlažie má 2 výškové úrovne (na jednej strane budovy sú polpodlažia a na druhej sú podlažia), ktoré sú vzájomne prepojené rampami. V celkovo najnižšom - piatom polpodlaží sú i etážové stojiská. Vchod do podzemných podlaží je rampou z exteriéru, z výškovej úrovne UT= -0,330 do prvého podzemného polpodlažia -3,300, 1.PP -4,800; druhé polpodlažie -6,300; 2.PP -7,800; tretie polpodlažie -9,300; 3.PP -10,800; štvrté polpodlažie -12,600; 4.PP -14,100; piate polpodlažie -15,750. V podzemných podlažiach je 125 parkovacích miest a 20 parkovacích miest na teréne. Objekt je funkčno - prevádzkovo rozdelený: v podzemnej časti je parkovacia garáž; na 1.NP, 2.NP a 3.NP sú služby, obchod, gastronómia a administratíva; na 4.NP, 5.NP a 6.NP je umiestnené prechodné ubytovanie pre 58 lôžok (t.j. 4 apartmány a 32 buniek); na 7.NP, 8.NP a 9. NP je umiestnené bývanie (celkovo 12 bytových jednotiek); na 10.NP je technické podlažie - podlažie je ustúpené. Strecha je plochá +34,000 m n.m.+atika. Základné bilancie predloženého investičného zámeru: plocha pozemku investora p.č. 12780/13,175,203 je 3651 m²+prenájom 3 garáží p.č. 12781/19,22,23 je spolu celkom 3703 m², plocha komunikácie (verejno-prospešná stavba) t.j. predĺženie Tomášikovej zaberá 814 m² - (odpočet komunikácie), plocha predmetného rozvojového územia je 2889 m². Údaje podľa predloženej dokumentácie: Celková podlažná plocha podzemných podlaží je 6575 m² a celková podlažná plocha nadzemných podlaží je 6326 m². Podlažná plocha jednotlivého podzemného podlažia je 1315 m², podlažná plocha: 1.NP 786 m², 2.NP 838 m², 3.NP 838 m², 4.NP 657 m² (16 obytných buniek prechodného ubytovania), 5.NP 657 m² (16 obytných buniek prechodného ubytovania), 6.NP 657 m² (4 apartmány), 7.NP 657 m² (4 byty), 8.NP 520 m² (4 byty), 9.NP 520 m² (4 byty), 10. NP 190 m². Index zastavaných plôch $\underline{IZP} = \frac{845,34}{2889} = 0,293$. Index podlažných plôch $\underline{IPP} = \frac{6326}{2889} = 2,190$. Spevnené plochy 1252 m². Plocha zelene na teréne 454 m², plocha zelene nad PP s výškou substrátu nad 1m (50% z 336 m²) je 168 m². Koeficient zelene $\underline{KZ} = \frac{622}{2889} = 0,216$. Podiel funkcie bývania $\frac{1699}{6326} = 26,86\%$. Sprístupnenie areálu je v dokumentácii riešené úpravou existujúcej prízjazdovej komunikácie (navrhnutá je ako jednopruhovú obojsmernú) a rozšírením ulice Zátišie na parcele p.č. 12780/1. Pre stavbu polyfunkčného objektu je

Primaciálny palác , III. poschodie

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL
02/59 35 65 35 02/59 35 65 55 ČSOB 25829413/7500 603 481 www.bratislava.sk primator@bratislava.sk

potrebných 114 parkovacích miest t.j. navrhnutý počet zahŕňa aj rezervu (31 státí). Súčasťou dokumentácie je napojenie na sieť technickej infraštruktúry.

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 stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, kód regulácie **I**, kód funkcie **201**, t.j. 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.

Územie zasahuje navrhovaná zberná komunikácia a ochranné pásmo železníc.

Predmetný pozemok je na priamo dotknutý výhľadovou dopravnou stavbou „Predĺženie Tomášikovej ulice Bratislava, Vajnorská - Račianska“. Na predmetnú stavbu bola spracovaná DÚR, objednávateľ Generálny investor Bratislavy, spracovateľ Alfa 04 s.r.o. 09/2006. Jedná sa o verejnoprospešnú stavbu D 29 – zberná komunikácia FT B2 – predĺženie Tomášikovej v úseku od Vajnorskej po Račiansku a rozšírenie Tomášikovej v úseku od Rožňavskej po Kaštielsku na 4 -pruh.

Záujmové pozemky sú 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 regul. | IPP max. | Kód funkcie | Názov urbanistickej funkcie | Priestorové usporiadanie | IZP max. | KZ min. |
|------------|------------|-------------|--|---|-------------|-------------|
| I | 2,4 | 201 | OV celomestského a nadmestského významu | centrotvorná zástavba mestského typu | 0,40 | 0,15 |
| | | | | | 0,34 | 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.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,

podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).

zastavaná plocha stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.

Predmetný zámer bol predmetom posúdenia v komisii primátora dňa 26.8. 2014.

Z uvedeného vyplýva, že predmetná stavba „Polyfunkčný objekt“ s dodržaným funkčným využitím a regulatívmi intenzity využitia predmetného rozvojového územia i rešpektovaním navrhovanej zbernej komunikácie je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, a preto

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

| | |
|-----------------------|--|
| s umiestnením stavby: | Polyfunkčný objekt |
| na parcelách číslo: | 12780/175,13,203 12781/19,22,23 |
| v katastrálnom území: | Nové Mesto |
| miesto stavby: | Zátišie 12 |

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: súhlasíme s podmienkami

- navrhované dopravné napojenie stavby prostredníctvom upravenej príjazdovej komunikácie je dočasným riešením, a to do doby realizácie výhľadovej stavby „Predĺženie Tomášikovej ulice“ plánovanej v zmysle ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov;

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.

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

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto + potvrdená situácia
Magistrát - OUGG, ODI