



Unicorn Services, s.r.o.
Blagoevova 9
851 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIC Ing. arch. Labanc / 213 11. 09. 2018
45169/18-332136

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	YIT Slovakia, a.s., Račianska 153/A, 831 54 Bratislava
stavba:	Zastávka MHD a obratisko; Mlynské nivy – Bratislava
žiadosť zo dňa:	14. 05. 2018
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	PKDS s.r.o., Mlynská 34, 841 07 Bratislava (Ing. Miroslav Mažgút; autorizácia č.: 3108*Z*4-21)
dátum spracovania dokumentácie:	03. 2018

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu zastávok MHD a obratiska na ul. Mlynské nivy. Účelom je zabezpečenie obsluhy príľahlého územia, v ktorom sa realizuje výstavba polyfunkčného areálu BERGAMON. Územie sa navrhuje obslúžiť predĺženou linkou č. 66 (cez Hraničnú ul.). Výstupná zastávka má dĺžku 20m, je umiestnená na komunikácii, vyznačená vodorovným dopravným značením. Nástupná zastávka má tiež dĺžku 20m, je umiestnená v odbočovacom pruhu budovanom na vjazde do areálu BERGAMON. Medzi zastávkami sa umiestňuje priechod pre peších.

Obratisko je umiestnené cca 150m od zastávok, jeho súčasťou sú stavebné úpravy na jeho fyzické oddelenie na ploche súčasného parkoviska, ako aj predĺženie chodníka a jeho prepojenie s chodníkom na pravej strane Mlynských nív (vrátane priechodov).

Súčasťou riešenia je aj prípojka NN a úprava verejného osvetlenia.

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 parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501**

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

- **parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110**

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: vodné plochy.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučné chodníky, turistické a cyklistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

Neprípustné: parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Časť záujmovej lokality, pre ktoré je stanovené funkčné využitie územia *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501 (malá JV časť záujmového územia)* 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.

Ostatná časť záujmovej lokality, pre ktoré je stanovené funkčné využitie územia *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501 (malá JZ časť záujmového územia) a parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110 (ostatná najväčšia časť záujmového územia)* 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 Reg.	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.

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

Z hľadiska dopravného riešenia konštatujeme, že lokalita Mlynské nivy – východ nemá vypracovanú koncepciu obsluhy MHD, rozvoja komunikačnej siete, peších ťahov, cyklistických trás a pod. (pre zónu nie je doposiaľ spracovaná zonálna ÚPP, resp. ÚPD). V zmysle Územného generelu dopravy hlavného mesta SR Bratislavy, 2015 je navyše uvažované s vedením trasy električky (ozn. ako trať č. 9 Kamenné nám. – Dunajská – Mlynské nivy – Prievoz – Domové role), ktoré je však potrebné preveriť v štúdiu realizovateľnosti. Vo väzbe na postupujúcu urbanizáciu a ďalšie výhľadové dopravné zámery v území (prepojenie ul. Mlynské nivy v zóne Mlynské nivy -

západ a Mlynské nivy - východ podjazdom popod Bajkalskú) je potrebné očakávať zmenu/nárast dopravného zaťaženia na tejto komunikácii.

Navrhovaná stavba, ako zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, je zaradená medzi **prípustné spôsoby využitia** funkčnej plochy *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501*. Navrhovaná stavba, ako zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy, je zaradená medzi **spôsoby využitia prípustné v obmedzenom rozsahu** funkčnej plochy *parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110*. 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 dočasnej stavby:	Zastávka MHD a obratisko; Mlynské nivy – Bratislava
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	ulica Mlynské nivy

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:

- Vzhľadom na uvedené a vzhľadom na stanovisko č. MAGS/OVD/36821/18-17344, OVD/47/18-bp, OVD/3/18-S zo dňa 12.2.2018 **Hlavné mesto SR Bratislava s umiestnením zastávok MHD a obratiska súhlasí, avšak len ako so stavbou dočasnou**. Dobu dočasnosti stanovujeme: **do doby vyriešenia definitívnej koncepcie komplexnej dopravnej obsluhy zóny Mlynské nivy – východ**.

z hľadiska záujmov Oddelenia verejnej dopravy:

- Snahou Hlavného mesta SR Bratislavy je zabezpečiť pre novovybudovanú zastávku MHD prístrešok pre cestujúcich od spoločnosti J.C.Decaux Slovakia s.r.o.. Preto požadujeme prerokovať so spoločnosťou J.C.Decaux Slovakia s.r.o. technické špecifikácie ohľadom elektrickej prípojky potrebnej na vybavenie prístreška.
- Pripomíname, že podmienkami realizácie predĺženia linky č. 66, s ktorou sa uvažuje obslúžiť riešené územie, je oprava komunikácie Hraničná spolu s výstavbou zastávok MHD na Hraničnej ulici.
- Upozorňujeme: V prípade, že investor uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku Hlavného mesta SR Bratislavy a správy Dopravného podniku Bratislava, a.s., žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa. Pri odovzdávaní majetku žiadame spoločne k zmluve priložiť aj originály resp. overené kópie preberacieho protokolu medzi investorom a budúcim správcom, faktúr predmetných stavebných objektov, stavebného povolenia, kolaudačného rozhodnutia a projektovej dokumentácie v elektronickej podobe. Ku kolaudácii stavby žiadame prizvať budúceho správcu týchto objektov dopravnej infraštruktúry, ktorá sa týka mestskej hromadnej dopravy – Dopravný podnik Bratislava, a.s..

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

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:

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

JUDr. Ivo Nesrovnal v.r.
primátor

Prílohy:
potvrdená situácia

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