

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

MADING, s.r.o.
Drieňová 1H/16940
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
02/Parkovisko/SP/2011 MAGS ORM 46135/11-280527 Ing. arch. Labanc / 59356213 16. 08. 2011

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

investor:	HENKEL SLOVENSKO, s.r.o., Záhradnícka 91, Bratislava CLEVER Apartments, s.r.o., Šafárikovo nám. 7, Bratislava	
investičný zámer:	Polyfunkčný objekt, Záhradnícka 93, Bratislava – Parkoviská (stavebné úpravy a rozšírenie jestvujúcich spevnených plôch)	
žiadosť zo dňa:	16. 05. 2011	doplnená dňa: 24. 06. 2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie	
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie	
spracovateľ dokumentácie:	PORTIK spol. s r.o., Furdekova 16, Bratislava	
dátum spracovania dokumentácie:	04. 2011	

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu spevnených plôch vo forme parkovacích miest a areálových komunikácií. Navrhované parkovacie miesta spolu s jestvujúcimi pri administratívnej budove spoločnosti HENKEL SLOVENSKO, s.r.o. budú zabezpečovať nároky na statickú dopravu pre celý areál, ktorý tvorí spomenutá jestvujúca administratívna budova a jestvujúca polyfunkčná budova. Stavba je riešená na mieste jestvujúcich radových garáží a spevnených plôch, garáže a nevyhovujúce časti spevnených plôch budú asanované, ostatné budú rekonštruované. V areáli bude vytvorených 81 nových parkovacích miest. Celkový počet parkovacích miest v spoločnom areáli oboch jestvujúcich budov je 192. Navrhovaná stavba je členená na samostatné stavebné objekty: SO 01 Parkovisko (rekonštrukcia a rozšírenie), SO 02 Kanalizácia, SO 03 Areálové osvetlenie. **Dopravné napojenie** oboch jestvujúcich objektov považujeme za **dočasné** (dočasnosť je uvedená v podmienkach), je zabezpečené jestvujúcou prístupovou vnútroareálovou komunikáciou napojenou na miestnu komunikáciu Jégého, pričom súčasné možnosti napojenia z pohľadu smerovania dopravy budú redukované – **budú vylúčené existujúce ľavé odbočenia z/na miestnu komunikáciu Jégého**, t.j. dopravným značením bude umožnené len pravo-pravé napojenie.

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 č. 11243/6-12, 11243/14-15, 11243/23-37, 11243/39, 11243/52-53, 11243/57, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201**, t.j. plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského

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

a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej obrany.

Funkčné využitie prevládajúce:

- využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu

Funkčné využitie prípustné:

- objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúc v spádovom území

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- podiel bytov v území 10 až 30% celkových nadzemných podlažných plôch

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Meritkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné 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:

Predmetný pozemok je súčasťou širšieho územia, pre ktoré sa v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov požaduje spracovať územný plán zóny.

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:	Polyfunkčný objekt, Záhradnícka 93, Bratislava – Parkoviská (stavebné úpravy a rozšírenie jestvujúcich spevnených plôch)
na parcele číslo:	11243/6-12, 11243/14-15, 11243/23-37, 11243/39, 11243/52-53, 11243/57
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Záhradnícka ulica – Jégého ulica

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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie – v projekte pre stavebné povolenie požadujeme zvýšiť celkovú plochu zelene na pozemku stavby – napríklad vytvorením trojuholníkových vegetačných plôch s výsadbou vertikálnych foriem stromov, a to na mieste nevyužitých plôch navrhovaných šikmých parkovacích miest; trávnaté plochy v areáli odporúčame doplniť výsadbou narastených stromov

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- navrhnutá zmena organizácie dopravy na vjazde/výjazde do/z areálu cez prístupovú vnútroareálovú komunikáciu z miestnej komunikácie Jégého, t.j. príslušné vodorovné a zvislé dopravné značenie, bude realizované ako súčasť predmetnej stavby
- pod dočasnou dopravného riešenia sa rozumie dočasné pravo-pravé pripojenie areálu na nadradenú komunikačnú sieť bez prestavby križovatky Jégého – prístupová komunikácia, a to do doby realizácie polyfunkčného objektu „RESIDENCE TOWER“ na susedných pozemkoch, nevyhnutnou podmienkou umiestnenia ktorého bola požiadavka prestavby križovatky Jégého – prístupová komunikácia (a to buď v zmysle pôvodného projektu, t.j. vybudovaním samostatného ľavého a samostatného pravého

odbočovacieho pruhu z Jégého do prístupovej komunikácie vrátane riadenia križovatky CDS v koordinácii s CDS križovatky Jégého – Záhradnícka, alebo prestavbou križovatky pri zachovaní pravo-právneho napojenia jej doplnením o samostatný vyraďovací a samostatný zaraďovací pruh z/na komunikáciu Jégého).

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
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi
- 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
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym 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, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

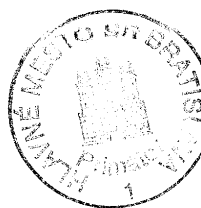
Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie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

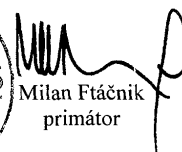
Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov.

Toto záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 46135/11-280527 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 – funkčné využitie územia – kód 201

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

