

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

PROFINAL, a.s.

Ivanská cesta 4

821 04 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

MAGS ORM 50954/14-283039

Vybavuje/linka

Ing. arch. Labanc / 59356213

Bratislava

24. 09. 2014

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

investor:	PROFINAL, a.s., Ivanská cesta 4, 821 04 Bratislava
stavba:	Polyfunkčný objekt – Ivanská cesta 4, Trnávka, Bratislava
žiadosť zo dňa:	11. 06. 2014; doplnená dňa: 18. 06. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	DH-PROJEKT, s.r.o., Šaštínska 33, 841 04 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	05. 2014, 06. 2009

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu polyfunkčného objektu s 2 podzemnými podlažiami a 6 nadzemnými podlažiami. V suteréne je riešená podzemná hromadná garáž, na 1. n. p. je v hmote objektu 8 exteriérových parkovacích miest, vstupné priestory a priestory občianskej vybavenosti (obchodné prenájomateľné priestory) sú navrhnuté na 1. n. p. a 2. n. p., od 3. n. p. až po posledné 6. n. p. sú v navrhovanom objekte riešené administratívne priestory so zázemím. Zastrešenie je riešené formou plochých striech. Dopravné napojenie na príľahlú Ivanskú cestu je navrhnuté cez samostatný jednosmerný výjazd a samostatný jednosmerný výjazd (zachováva sa princíp súčasného dopravného napojenia), potrebné stavebné úpravy uvedenej komunikácie však nie sú predmetom riešenia predloženej dokumentácie. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť celkovo 144 parkovacími miestami, z toho sa umiestňuje 112 p. m. v dvoch podzemných podlažiach navrhovanej stavby a 32 p. m. na teréne a 1. NP.

Celková plocha riešeného pozemku je 4388 m², celková zastavaná plocha je cca 1448 m², spevnené plochy 1651,65 m², plocha zelene na rastlomej teréne 1150,95 m², celková podlažná plocha je cca 7544 m² (údaje sú prevzaté z predloženej dokumentácie, alebo vypočítané z údajov v nej uvedených).

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. **15717/1, 15717/2, 15717/4, 15717/8, 15717/9, 15717/10, 15717/14, 15717/15, 15717/16, 15717/17, 15717/18, 15717/19, 15717/20, 15717/21, 15717/22 a 15718/38**, stanovuje funkčné využitie územia: **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.

Laurinská 7 III. poschodie

TELEFÓN

02/59 35 62 35

FAX

02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE

ČSOB: 25829413/7500

IČO

603 481

INTERNET

www.bratislava.sk

E-MAIL

orm@bratislava.sk

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.

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 stavba obsahuje priestory administratívy a obchodu (resp. služieb), ktoré sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Svojim hmotovo-priestorovým riešením akceptuje charakteristický obraz a proporcie dotknutého územia. Prírastok zastavanej plochy a podlažnej plochy v kontexte celej dotknutej funkčnej plochy predstavuje prijateľné zaťaženie – intenzifikáciu tejto plochy. 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 – Ivanská cesta 4, Trnávka, Bratislava
na parcele číslo:	15717/1, 15717/2, 15717/4, 15717/8, 15717/9, 15717/10, 15717/14, 15717/15, 15717/16, 15717/17, 15717/18, 15717/19, 15717/20, 15717/21, 15717/22 a 15718/38
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Ivanská 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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- navrhované reklamné plochy na fasáde objektu v zmysle §71 až §74 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov je potrebné riešiť konaním o povolení informačných, reklamných a propagačných zariadení na príslušnom stavebnom úrade

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- kolaudáciu stavby polyfunkčného objektu podmieňujeme zrealizovaním samostatného ľavého odbočovacieho pruhu na Ivanskej ceste (stavba riešená v samostatnej projektovej dokumentácii „Polyfunkčný objekt Ivanská cesta 4, Bratislava, ľavé odbočenie“, spracovateľ: PROKOS s.r.o., jún 2013)
- žiadame doriešiť prípadné chýbajúce prepojenia chodníkov riešených na pozemku stavby s jestvujúcimi chodníkmi na Ivanskej ceste (vrátane priechodov pre peších), a to vo väzbe na jestvujúce zastávky MHD. Chodníky požadujeme zahrnúť do objektovej skladby navrhovanej stavby.
- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov objektu žiadame riešiť ako verejne prístupné. Ich vyhradenie (v normovom počte) žiadame preukázať v PD pre stavebné konanie.

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 ks paré) sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
dokumentácia (2 ks paré)
tabuľka C.2.201

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