



ARTPLAN spol. s.r.o.
Ing. Oľga Szabóová
Karadžičova 27
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 39832/15-48035 Ing. arch. Tomašáková/413 18. 6. 2015

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	VIENNA INVEST spol. s.r.o.
stavba:	Fresh Market a administratívna budova – Rožňavská ulica
žiadosť zo dňa:	16.3.2015, doplnenie 9.6.2015, 15.6.2015
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	ATELIER 3M, s.r.o.: Ing. arch. Marián Pokrivčák, 1350 AA autorizovaný architekt, Ing. arch. Monika Štekláčová, 1084 AA autorizovaný architekt
dátum spracovania dokumentácie:	03/2015, 06/2015

Predložená dokumentácia rieši: dodatočné stavebné povolenie novostavby objektu SO 203 Freshmarket - tržnica a objektu SO 204 Administratívna budova. Objekt SO 203 Freshmarket - tržnica má dve nadzemné podlažia, jedno podzemné podlažia a trojpodlažnú vstupnú časť. Objekt SO 204 Administratívna budova má 14 nadzemných podlaží, 14. NP je ustúpené. Pre navrhované objekty je v zmysle platnej STN 736110/Z2 potrebných 428 parkovacích miest. Navrhovaných je celkom 592 stojísk na teréne, z toho 289 na teréne a 303 v podzemnej garáži. Údaje podľa projektovej dokumentácie: Plocha sektoru 18965 m², zastavaná plocha 5783 m² - IZP =0,30, plocha zelene na rastlom teréne 4646 m² - 25%, + zeleň nad podzemnými konštrukciami 0,3 x 317 m² =95 m² - 1%, spolu plocha zelene 4741 m² - KZ 0,25, celková plocha nadzemných častí je 17722 m² - IPP 0,94. Súčasťou dokumentácie je napojenie na siete 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: - časť pre **občiansku vybavenosť celomestského**

a nadmestského významu, kód regulácie G, kód funkcie 201, rozvojové územie, 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;

- **časť pre ostatnú ochrannú a izolačnú zeleň**, kód funkcie 1130, stabilizované územie, t.j. územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem. Predmetné územie zasahuje ochranné pásmo železničných tratí.

Časť záujmového pozemku 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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,22	0,30

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.

Uvažovaný zámer bol predmetom posúdenia v komisii primátora dňa 20.5.2015 a 4.6.2015 a 17.6.2015.

Z uvedeného vyplýva, že predmetný zámer **Fresh Market a administratívna budova** s dodržaným funkčným využitím a regulatívmi intenzity využitia predmetného rozvojového a stabilizovaného územia 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 dodatočným povolením stavby:	Fresh Market a administratívna budova – Rožňavská ulica
na parcelách číslo:	časť p.č. 15111/2,13
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Tomašíkova ulica, Rožňavská 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 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

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Príloha: potvrdená situácia

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