



**FORMAT, spol. s r.o.**  
**Handlovská 19**  
**P.O. BOX 89**  
**852 89 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
096/FO/2016                      MAGS OUIK 46232/19-349182                      Ing. arch. Brezníková/218                      23.08. 2019  
22.05. 2019

Vec:

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

investor:	<b>Wayden, s.r.o., Dvořákovo nábřeží 10, 811 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Polyfunkčný komplex Klingerka - SO 40, 40.3, 56.3, 202“ - Prístavná ul., k.ú. Nivy, Bratislava II</b>
žiadosť zo dňa:	<b>22.05. 2019</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>- GP: GFI, a.s., Brnianska 49, 811 04 Bratislava - zodp. projektant: Ing. arch. Pavol Franko, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 0531 AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>04/2019</b>

Stavba „Polyfunkčný komplex Klingerka“ bola právoplatne umiestnená stavebným úradom MČ Bratislava – Ružinov dňa 18.07. 2017 podľa územného rozhodnutia o umiestnení stavby č. SU/CS 82/2017/33/OLVZ/LZO-3. v rozsahu podľa projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie vypracovanej spol. GFI, a.s., Brnianska 49, 811 04 Bratislava, s dátumom spracovania 06/2016. Na stavbu boli vydané právoplatné stavebné povolenia s výnimkou povolenia na stavebné objekty súvisiace s úpravou Prístavnej ulice, ktoré je v súčasnosti v štádiu vydávania. Stavba je už v realizácii.

Z dôvodu budúceho rozvoja územia na Prístavnej ulici – medzi ulicami Košická a Pátenicka a z dôvodu pripravovaných stavieb „Klingerka II“, „Klingerka III“ a „Úprava križovatky Prístavná Košická“ je potrebné upraviť alebo predĺžiť trasu dotknutých inžinierskych sietí a preložiť dispečerský kábel BAT. Predložená **dokumentácia pre zmenu územného rozhodnutia** rieši nasledovné stavebné objekty:

- **SO 40 Rozšírenie horúcovodu Prístavná** – posun umiestnenej trasy cca o 1 – 3 m do územia pôvodného areálu Gumon súbežne s umiestnenou trasou,
- **SO 40.3 Prekládka existujúceho dispečerského kábla BAT** – kompletná prekládka kábla, neuvedenú v pôvodnom územnom rozhodnutí vedľa novej trasy horúcovodu v rámci SO 40,

- **SO 56.3 Prekládka a ochrana koordinačných, komunikačných a optických káblov CDS** (KK a OK CDS) – posun umiestnenej trasy cca o 2 – 4 m do územia pôvodného areálu Gumon súbežne s umiestnenou trasou,
- **SO 202 Prekládka VN – 22 kV linka č. 290 a 317** – predĺženie už umiestnenej preložky týchto liniek aj v úseku Plátenicka – Košická.

Ostatné stavebné objekty nie sú dotknuté zmenou územného rozhodnutia. Navrhovanými zmenami dochádza k zmenám trás jednotlivých sietí v identickom rozsahu a nedochádza k zmenám už navrhnutého technického riešenia. Rozsah stavebných odpadov bude zachovaný. K výrubu zelene pri zmene nedochádza.

Rozsah stavby je vyznačený vo výkrese č. D02: *Situácia - koordinačná/M 1:500*, ktorý tvorí grafickú prílohu projektovej dokumentácie.

**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:**

- ***Funkčné využitie územia:***

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmová lokalita/k.ú. Nivy, stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, č. funkcie 201:**

*Podmienky funkčného využitia plôch:*

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.

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, č. 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.

- **námestia a ostatné komunikačné plochy - biela plocha**, t.j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia *technickej infraštruktúry*, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia. výtvarné umelecké diela.

**- Intenzita využitia územia:**

Časť záujmovej lokality so stanoveným funkčným využitím: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu/č. funkcie 201 a zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti /č. funkcie 501*, sú súčasťou územia, ktoré je definované **ako rozvojové územie, regulačný kód M**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

Inžinierske siete ako „vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia“ sú v územnom pláne zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** funkčných plôch č. 201 a č. 501. V *bielych plochách/plochách námestí a ostatných komunikačných plochách*, **je možné umiestňovať** vedenia technickej infraštruktúry pod úrovňou terénu.

Posudzované stavebné objekty SO 40, SO 40.3, SO 202, SO 56.3 stavby „Polyfunkčný komplex Klingerka“ spĺňajú reguláciu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu.

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

s umiestnením stavby:	<b>„Polyfunkčný komplex Klingerka - SO 40, 40.3, 56.3, 202“</b>
na parcele číslo:	<b>líniová stavba/podľa grafickej prílohy dokumentácie</b>
v katastrálnom území:	<b>Nivy, Bratislava II</b>
miesto stavby:	<b>náročie ulíc Prístavná – Plátenicka</b>

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:**

- po ukončení stavebných prác, výstavbou poškodené chodníky, spevnené plochy, prípadne komunikácie a zelené plochy uviesť do pôvodného stavu;

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- stavbu žiadame koordinovať s ostatnými líniovými stavbami v dotknutom území a so stavbou „Úprava križovatky Prístavná Košická“,
- v prípade zásahov do komunikácií s prevádzkou verejnej hromadnej dopravy žiadame tieto realizovať bez obmedzenia verejnej hromadnej dopravy, v nevyhnutných prípadoch žiadame, po dohode s prevádzkovateľom, vykonať opatrenia na minimalizáciu zásahov a obmedzení;

**z hľadiska ochrany životného prostredia:**

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín (ďalej jen „VZN“), ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, najmä s ustanovením § 7 ods. 4 písm. c) spomenutého VZN, podľa ktorého je osoba vykonávajúca akékoľvek zásahy do verejnej zelene v zmysle zabezpečenia ochrany drevín povinná v odôvodnených prípadoch po písomnom súhlase vlastníka pozemku viesť výkopovú ryhu v koreňovej zóne stromu minimálne vo vzdialenosti štvornásobku obvodu kmeňa meraného vo výške 1,3 m, najmenej však 2,5 m od päty kmeňa;

**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.

**ODPORÚČANIA:**

- všetky nové siete viesť v chodníkoch v spoločných kolektoroch tak, aby nová výsadba bola vždy na prírodnom teréne v zelených pásoch bez možnosti pochôdnosti;
- v prípade, že je nutné v koreňovej zóne stromov riešiť pochôdnosť, je potrebné priepustnosť povrchov pre vodu a ochranu koreňov riešiť v bunkových systémoch (napr. SILVACELL).

**UPOZORNENIE:**

- k zásahu do komunikácií/chodníkov, je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, pričom v takomto prípade je žiadateľ povinný usporiadať si vzťah k nehnuteľnostiam vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona (nájomnou zmluvou, zmluvou o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmluvou o zriadení vecného bremena a pod.) ku konaniu na príslušnom stavebnom úrade.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, vydávané v rámci iných konaní.

Hlavné mesto SR 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.

Projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.  
primátor

**Prílohy:** potvrdený výkres: č. D01: Situácia – zakres objektov do KM/M 1:500, 3xA4

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdený výkres: č. D01: Situácia – zakres objektov do KM/M 1:500, 3xA4  
Magistrát – ODI, OUIČ/archív