



Ing. Tamara Melikantová
Kapicova 7
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIK	Ing. arch. Labanc / 213	22. 12. 2020
	61846/20-449408		

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	TREENIUM inverso, s.r.o., Černyševského 10, 851 01 Bratislava
stavba:	Polyfunkčný objekt INVERSO SO03 – Komunikácie a parkoviská
žiadosť zo dňa:	14. 10. 2020; doplnená dňa: 21. 10. 2020
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o dodatočnom povolení stavby
druh podanej dokumentácie:	realizačná dokumentácia stavby
spracovateľ dokumentácie:	INKOm, s.r.o., Gallayova 7, 841 02 Bratislava zodpovedný projektant: Ing. Marek Šmelík číslo autorizačného osvedčenia: 4948*A2
dátum spracovania dokumentácie:	05. 2019

Stavebný objekt *SO03 – Komunikácie a parkoviská* v časti pripojenia účelovej komunikácie na Mierovú ulicu nie je zrealizovaný v zmysle stavebného povolenia vydaného stavebným úradom Mestskej časti Bratislava – Ružinov pod č. SÚ/2009/13109-7/ZHU-25 zo dňa 24. 08. 2009.

Predložená dokumentácia dokumentuje zrealizovaný stavebný objekt *SO 03 Komunikácie a parkoviská* stavby *Polyfunkčný objekt INVERSO*. V uvedenom stavebnom objekte došlo oproti povolenému riešeniu k zmenám, ktoré spočívajú v úprave dopravného pripojenia polyfunkčného objektu na Mierovú ulicu. Konkrétne zachováva sa priebežný chodník pre chodcov a vjazd a výjazd sa rieši so skosením obrubníkov na rozhraní vozovka – chodník. Zmeneným riešením sa zachováva súčasná poloha príľahlej zastávky MHD v smere do centra (tzn. nedochádza k jej pôvodne uvažovanému posunu).

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 a ods. 4, § 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. xxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo 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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: 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.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** 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 územia je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Posudzovaná účelová komunikácia a chodník predstavujú dopravnú vybavenosť pre obsluhu územia, ktorá je zaradená medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Z hľadiska regulácie stabilizovaného územia posudzovaná zmena dopravného pripojenia stavby *Polyfunkčný objekt INVERSO* nepredstavuje výrazný zásah do dotknutého stabilizovaného územia. **Akceptuje charakteristický obraz a proporcie jestvujúcej a povolenej zástavby** v dotknutej funkčnej ploche. 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 dodatočným povolením stavby:	Polyfunkčný objekt INVERSO SO03 – Komunikácie a parkoviská
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Mierová 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 riešenia dopravného vybavenia:

S prihliadnutím na preferenciu pešej dopravy v strategických a rozvojových dokumentoch mesta s navrhovaným zmeneným riešením dopravného pripojenia polyfunkčného centra **súhlasíme s podmienkou** (týka sa súvisiacej príľahlej zastávky MHD v smere do centra):

- za účelom zabezpečenia komfortnejšieho pohybu chodcov aj v priestore zastávky (minimalizovaním pevných prekážok) žiadame presunúť jestvujúci prístrešok pre cestujúcich tak, aby jeho začiatok bol vo vzdialenosti 4 m od označníka zastávky. Zároveň žiadame, aby bol prístrešok osadený do samostatnej niky s rozmermi 5 x 2 m, pričom 0,5 m z každej strany bude určených ako spevnená plocha na zabezpečenie údržby prístrešku. Dočasné odstránenie jestvujúceho prístrešku, jeho dočasné uskladnenie a opätovné osadenie spolu s technickými špecifikáciami potrebnými pre osadenie prístrešku žiadame prerokovať s vlastníkom prístrešku – spoločnosťou J.C. Decaux Slovakia s.r.o.. Návrh osadenia prístrešku žiadame zaslať na schválenie.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 2018 o starostlivosti

o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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:

K zásahu do komunikácií/chodníkov, je potrebný súhlas správcu komunikácie/chodníka. Stanovisko a prípadné pripomienky správcu komunikácie Mierová ulica k zmene dopravného pripojenia bude potrebné rešpektovať.

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 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

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:

- potvrdené kópie výkresov: *Situácia a Vzorový priečny rez*

Co:

- MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené kópie uvedených výkresov
- Magistrát – OUP, ODI