

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Mading s.r.o.
Drieňová 1H
82101 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 31835/12-424373 Ing. arch. Labanc / 59356213 17. 04. 2012

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

investor:	Rezidencia Strelkova, s.r.o., Miletičova 17/B, Bratislava	
stavba:	Reštaurácia a autoumyváreň, Prievozska ul., Bratislava	
žiadosť zo dňa:		21. 12. 2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie	
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie	
spracovateľ dokumentácie:	GFI, a.s., Brnianska 49, Bratislava	
dátum spracovania dokumentácie:	12. 2011	

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu reštaurácie a autoumyvárne. Súčasťou dokumentácie a predmetom posúdenia sú aj areálové komunikácie, parkoviská a ostatné spevnené plochy. Oba navrhované objekty sú jednopodlažné stavby bez suterénu, zastrešené plochou strechou, v prípade objektu autoumyvárne je časť strechy pultová. Tento objekt obsahuje umývaciu linku pre autá, prístrešok pre sušenie áut, predajňu a priestory zázemia, Objekt reštaurácie je riešený ako prevádzka reštaurácie rýchleho občerstvenia, obsahuje priestory pre systém predaja priamo do auta, čomu zodpovedá aj riešenie areálových komunikácií. V areáli je riešený aj prístrešok na odpadky a trafostanica. Dopravné napojenie je riešené priamo z Prievozskej ulice, toto riešenie považujeme za dočasné. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť 48 parkovacími miestami na spevnených plochách v rámci areálu navrhovaných stavieb. Celková plocha riešeného pozemku je 6402,2 m², celková zastavaná plocha je 1019,9 m², komunikácie a spevnené plochy 3515,3 m², plocha zelene 1440,3 m² (bilancie sú prevzaté resp. vypočítané z údajov z technickej správy predloženej 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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 15521/1, 15521/3, 15521/4, 15521/11, 15521/13, 15521/14 a 15521/15, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie 502 (tabuľka C.2. 502 v prílohe).

Podmienky funkčného využitia plôch: územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

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

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie H**. 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	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,35	0,20

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koefficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Autoumyváreň ako zariadenie nevýrobných služieb je zaradená medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Reštaurácia ako zariadenie občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu je zaradená medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**. Navrhované stavby svojim riešením neprekračujú limitné hodnoty ukazovateľov intenzity využitia územia (IPP, IZP, KZ) stanovené pre danú funkčnú plochu 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:	Reštaurácia a autoumyváreň, Prievozska ul., Bratislava
na parcele číslo:	15521/1, 15521/3, 15521/4, 15521/11, 15521/13, 15521/14, 15521/15
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Prievozska 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 navrhovaným priamym dopravným napojením objektov reštaurácie a autoumyvárne z Prievozskej ul. (uvažuje sa ako „dočasné“ riešenie) súhlasíme do doby zrealizovania siete obslužných komunikácií v zmysle „Konceptie dopravnej organizácie územia, širšie dopravné vzťahy“ (sprac. PUDOS-PLUS, s.r.o., december 2011, neoddeliteľná súčasť predloženej dokumentácie pre územné rozhodnutie), resp. do doby zrealizovania plánovanej stavby „Multifunkčné centrum Euromax, Mierová ul., Bratislava“ (investor EUROMAX Slovakia a.s.), ktorej dopravné riešenie je jej súčasťou; vtedy bude nevyhnuté riešiť dopravné napojenie areálu reštaurácie a autoumyvárne v polohe v juhovýchodnej časti pozemkov stavby
- z dôvodu nevyhľaditeľnej kolízie časti areálovej komunikácie (trasovanej pozdĺž severnej a východnej strany objektu reštaurácie) s „bypassom“ okružnej križovatky navrhovanej na Prievozskej ul. v rámci vyššie uvedenej stavby multifunkčného centra EUROMAX, ako aj z dôvodu, že nemáme informáciu o priebehu a stave procesu územného konania na túto stavbu, požadujeme za nutné uvedenie kolíziu vyriešiť v procese územného konania na stavbu reštaurácie a autoumyvárne

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:

Upozorňujeme na pripravovanú prestavbu križovatiek Mierová – Hraničná a Gagarinova - Hraničná, nevyhnutnú za účelom optimalizácie dopravy v dôsledku postupujúcej výraznej urbanizácie územia vymedzeného ulicami Bajkalská, Hraničná, Gagarinova a diaľnicou D1 (prestavba je súčasťou objektivej skladby pripravovanej stavby „Polyfunkčný areál BERGAMON, Mlynské nivy“, investor BERGAMON a.s.). Aj napriek málo výraznému priradeniu uvedených križovatiek navrhovanou investíciou považujeme za vhodné sa na ich prestavbe spolupodieľať.


Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlučenému 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. MAGS ORM 31835/12-424373 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 C.2.502

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