

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Fa MIKLE – Dionýz Mikle
Brančská 11
851 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 49952/11-319237

Vybavuje/linka

Bratislava
20. 04. 2012

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

investor:	NIVY SLOVAKIA, s.r.o., Karadžičova 8, Bratislava
stavba:	POLYFUNKČNÝ OBJEKT NIVY SLO – 1. Etapa, Bratislava
žiadosť zo dňa: 01. 07. 2011	doplnená dňa: 15. 12. 2011, 27. 02. 2012, 19. 04. 2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	SIEBERT + TALAS, s.r.o., Trnavská 84, Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	03. 2011; prerobené doplnené časti: 03. 2012 a 04. 2012

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu polyfunkčnej budovy s 1 podzemným a 10 nadzemnými podlažiami. Podľa §43b ods. 1, 2 a 4 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov ide o budovu na bývanie – bytový dom so vstavanými obchodnými prevádzkami. Navrhovaný objekt sa skladá z horizontálnej podnože (1. pp a 1. np.) a vertikálnej doskovej hmoty s bytovými jednotkami, ktoré sú podľa dokumentácie určené na trvalé alebo nájomné bývanie. Strecha podnože je riešená ako „zelená strecha“, ktorá sa umelým zatráveným svahom na príslušných fasádach napojí na okolitý upravený terén. V suteréne je navrhnutá garáž a technické priestory, na 1. np. sú riešené 2 obchodné priestory s celkovou plochou 447 m², technické priestory a garáž, časť ktorej sa nachádza aj na 2. np. spolu s bytovými skladmi (pivničné kobky). Na 3. np až 10. np. sú riešené byty, celkovo je navrhnutých 157 bytov (1-izbových až 5-izbových). Dopravné napojenie je riešené cez navrhované komunikácie, ku ktorým Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 30. 09. 2011 súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 51450/11-338506, na komunikáciu Mlynské nivy. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť 191 parkovacími miestami, z toho 179 v garáži objektu a 12 na teréne. Celková plocha riešeného pozemku je 4860 m², zastavaná plocha je 1920 m², spevnené plochy 555 m², plocha zelene na teréne 501 m², celková nadzemná podlažná plocha je 19235 m². Podlažná plocha obytnej funkcie je 14611 m² a podlažná plocha občianskej vybavenosti je 480 m².

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. **15368/57,58,81-85,149**, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201** (tabuľka C.2. 201 v prílohe).

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

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 požiaru 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.

Umiestnením navrhovanej stavby bývanie v danej funkčnej ploche nepresiahne 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Nakoľko byty na 2.np. a 3.np. sú v projektovej dokumentácii deklarované ako nájomné byty a ako ubytovacie kapacity – ubytovňa pre pracujúcich v zóne, možno považovať posudzovanú stavbu ako stavbu súvisiacu s funkciou.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	POLYFUNKČNÝ OBJEKT NIVY SLO – 1. Etapa, Bratislava
na parcele číslo:	15368/57,58,81-85,149
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	ulica Mlynské nivy

Výstavbou navrhovaného objektu budú kapacity funkčnej plochy vyčerpané (stabilizované územie) a ďalšia výstavba v danom území je podmienená zmenou Územného plánu hlavného mesta SR Bratislava, rok 2007, v znení zmien a doplnkov – zmenou zo stabilizovaného územia na rozvojové územie.

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:

- **je potrebné splniť podmienky uplatnené k dokumentácii predmetnej stavby technickej infraštruktúry z hľadiska riešenia dopravného vybavenia – vybudovanie a odovzdanie do užívania stavieb dopravnej infraštruktúry v súlade s dopracovanou dokumentáciou stavby „Technická infraštruktúra pre bloky 10, 11 a 12 zóny Mlynské nivy Západ“ je nevyhnutnou podmienkou akejkoľvek kolaudácie stavieb v predmetnom území**
- v predloženom technickom riešení na základe výkresu UR – B.03 Celková situácia stavby požadujeme z dôvodu zachovania bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky zrušiť minimálne jedno parkovacie miesto pre krátkodobé parkovanie umiestnené za výjazdom z kruhového objazdu na areálovú komunikáciu za priechodom pre chodcov a nahradiť ho zelenou plochou, aby v blízkosti križovatkového priestoru nedochádzalo k pokusom o parkovanie
- krátkodobé parkovacie miesta vyplývajúce z funkcií v objekte a z výpočtu v zmysle normy STN 73 6110 požadujeme v parkovacej garáži riešiť ako verejne prístupné

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 sme si ponechali.

S pozdravom



Prílohy: potvrdená situácia
tabuľka C.2. 201

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