

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

SLOVKARPATIA s.r.o.
Bajkalská 25/A
825 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 46877/13-272696

Bratislava
30. 05. 2014

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

investor:	SLOVKARPATIA s.r.o., Bajkalská 25/A, 825 03 Bratislava
investičný zámer:	Business Center Bajkal 2
žiadosť zo dňa:	09. 05. 2013; doplnená: 04. 10. 2013; 02. 04. 2014; 05. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	KOSI s.r.o., Gorkého 3, 811 02 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	05. 2013, 03. 2014, 05. 2014

Predložená dokumentácia rieši: polyfunkčný komplex pozostávajúci z troch základných priestorových blokov s kombinovaným funkčným využitím.

Výškový polyfunkčný objekt „A“ je riešený na 16 nadzemných podlažiach. Na 1. n. p. sú vstupné priestory, recepcia a zázemie hotela, 2. n. p. tvorí administratíva hotela, hotelové lobby s prechodom do reštauračnej časti v administratívnom bloku „C“ a do kongresových miestností v bloku „B“. Na 2. až 8. n. p. je navrhnuté hotelové ubytovanie v jedno a dvojlôžkových izbách a apartmánoch, okrem toho je na 8. n. p. riešený aj hotelový bar. Na 9. až 16. n. p. sú riešené byty (14 1-izbových, 38 2-izbových, 30 3-izbových a 2 4-izbové byty). Na streche je navrhnuté technické podlažie.

Blok „B“ je navrhnutý na piatich nadzemných podlažiach. Na 1. n. p. sa nachádzajú vstupné priestory pre kongres a technické miestnosti, 2. n. p. tvoria dve kongresové miestnosti a na ostatných troch podlažiach je navrhnuté wellness centrum a fitness centrum – prístupné pre celý súbor a verejnosť.

Administratívny blok „C“ je navrhnutý pozdĺž Bajkalskej ul. a má 7 nadzemných podlaží plus jedno ustupujúce podlažie (8. n. p.). Na prízemí sa nachádzajú priestory pre občiansku vybavenosť, na 2. n. p. reštaurácia pre hotel a reštaurácia pre administratívu, na ostatných podlažiach sú navrhované veľkoplošné administratívne priestory.

Celý súbor má 3 podzemné podlažia, na ktorých je navrhovaných 466 parkovacích miest a na teréne ďalších 15 miest.

Riešenie dopravného napojenia navrhovanej stavby na Bajkalskú ulicu pozostáva z vytvorenia súvislého autobusového pruhu na Bajkalskej ulici až po zastávku Mliekarenská a z vytvorenia samostatných odbočovacích pruhov do Martinčekovej ul. a v mieste napojenia plánovanej stavby. Súčasťou dopravného riešenia je aj vybudovanie nového chodníka pozdĺž Bajkalskej ulice v úseku stavebných úprav a vytvorenie druhých ľavých odbočovacích pruhov v križovatke Bajkal-

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

ská – Trenčianska, a to v smere z Bajkalskej do Trenčianskej a z Trenčianskej do Bajkalskej ulice. Navrhnuté dopravné riešenie bolo kapacitne posúdené v Dopravnej štúdií (spracovateľ: Alfa 04 a.s., december 2011), ku ktorej Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy vydal stanovisko listom č. MAGS/ODP/32891/12, ODP/13/12-bp zo dňa 23. 01. 2012.

Celková plocha riešeného pozemku je 8 365 m², zastavaná plocha je 3 288 m², celková podlažná plocha je 33 179 m². Plošné bilancie sú prevzaté z 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:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **15294/126**, stanovuje funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201** (tabuľka C.2.201 v prílohe) – v tejto funkčnej ploche sa navrhuje umiestniť posudzovaná stavba.
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.
- **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 pravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

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.

Ubytovacie zariadenia cestovného ruchu (hotel), zariadenia administratívy (veľkopriestorové kancelárie) sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** funkčnej plochy *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*. Integrované zariadenia občianskej vybavenosti (kongresové miestnosti) sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** funkčnej plochy *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*. Zariadenia športu, telovýchovy a voľného času (wellness centrum a fitness centrum) sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia v obmedzenom rozsahu** funkčnej plochy *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*. Podlažná plocha funkcie

bývania dosahuje podľa údajov z predloženej dokumentácie 30% z celkovej podlažnej plochy nadzemnej časti navrhovanej stavby. Takýto rozsah plôch bývania predstavuje **prípustný spôsob využitia v obmedzenom rozsahu** funkčnej plochy *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*. Navrhovaný prírastok zastavanej plochy a podlažnej plochy v kontexte celej funkčnej plochy nenaruša charakteristický obraz a proporcie jestvujúcej zástavby. V dotknutej funkčnej ploche *námestia a ostatné komunikačné plochy (biela plocha)* sú riešené iba spevnené plochy a plochy zelene, tieto patria medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Business Center Bajkal 2
na parcele číslo:	15294/126
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Bajkalská 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:

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie navrhovanej stavby - v dokumentácii pre stavebné povolenie požadujeme:
 - doložiť prehľadnú dopravnú situáciu s navrhovaným dopravným riešením, s dôsledne zohľadneným skutkovým stavom usporiadania príľahlej komunikačnej siete a vyznačením presného rozsahu navrhovaných stavebných úprav na tejto sieti, ako aj ich zahrnutím do objektivej skladby stavby Business Centra Bajkal 2
 - odstrániť rozpory v počtoch parkovacích miest uvádzaných v textovej, tabuľkovej a grafickej časti PD (nami akceptovaný počet pre navrhovanú stavbu a jej funkčné využitie je 466 park. miest)
 - riešiť cyklistickú trasu pozdĺž Bajkalskej ul., s ktorou je uvažované v „Pasporte cyklotrás v Bratislave“ (obstarávateľ STARZ Bratislava)
- Kolaudáciu polyfunkčného komplexu Business Centra Bajkal 2 podmieňujeme zrealizovaním a skolaudovaním:
 - navrhovaných stavebných úprav na Bajkalskej ul. súvisiacich s riešením dopravného napojenia stavby (súvislý autobusový pruh na Bajkalskej ul. až po zastávku Mliekarenská, samostatné odbočovacie pruhy do Martinčekovej ul. a v mieste napojenia plánovanej stavby)
 - a vo väzbe na závery a naše stanovisko vydané k vyššie spomenutej Dopravnej štúdii aj druhých samostatných ľavých odbočovacích pruhov v križovatke Bajkalská – Trenčianska, a to v smere z Bajkalskej do Trenčianskej a z Trenčianskej do Bajkalskej ul.

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

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
tabuľka C.2.201

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