

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**DELTA 2000, spol. s r.o.**  
**Mandľová 41**  
**851 10 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 58443/13-368901

Bratislava  
25. 06. 2014

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

investor:	<b>Ivanská cesta, s.r.o., Panenská 6, 811 03 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>Bytový dom – dostavba</b>
žiadosť zo dňa:	17. 11. 2013; doplnená dňa: 26. 03. 2014; 04. 06. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Architekti Šebo Lichý s.r.o., Panenská 8, 811 03 Bratislava</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>07. 2013; 06. 2014</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** nadstavbu jestvujúcej resp. realizovanej hromadnej garáže a zároveň prístavbu jestvujúceho bytového domu. Predmetná nadstavba je riešená od 3. nadzemného podlažia až po 8. n. p. – navrhovaná je nadstavba 6 bytových podlaží. V dostavovanej časti objektu je 91 bytových jednotiek (85 x 1-izbových a 6 x 2-izbových) a 1 apartmán. Zastrešenie je riešené formou plochej strechy.

*Statická doprava:* Nároky statickej dopravy pre dostavbu bytového domu v zmysle STN 73 6110 – Z1 predstavujú 105 parkovacích miest, tieto sa zabezpečujú na prenajatých spevnených plochách – pozemkoch parc. č. 14803/43, 14803/44 a 14803/45 nachádzajúcich sa v susediacom areáli jestvujúcej ubytovne AVION (stavba „Parkovisko AVION“). V doplnenom situačnom riešení stavby parkoviska AVION je preukázané zabezpečenie až 171 parkovacích miest (65 p. m. je nad rámec potrieb dostavby bytového domu; z tohto počtu je 14 parkovacích miest vyhradených pre potreby jestvujúcej ubytovne AVION).

*Dopravné napojenie:* Parkovisko AVION je dopravne prístupné z Ivanskej cesty, cez jestvujúci vjazd. Vjazd sa rieši výlučne ako pravo – pravý, s fyzickou zábranou na vykonávanie ľavých odbočení z Ivanskej cesty.

Celková plocha riešeného pozemku je 4 567 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha je 2 052,4 m<sup>2</sup>, plocha zelene 1 093,1 m<sup>2</sup>, podlažná plocha nadstavby je 3 636 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 11 847 m<sup>2</sup>.

**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:**

Laurinská 7 III. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **14803/54, 14803/53, 14803/2, 14803/62, 14803/38, 14803/39**, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201** (tabuľka C.2.201 v prílohe).

**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.

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.

Bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy je zaradené medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**. Podiel funkcie bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby dotknutej funkčnej plochy dosahuje hodnotu cca 24 %. Navrhovanou nadstavbou sa už povolená zastavaná plocha objektu nemení. Prírastok podlažnej plochy v kontexte celej funkčnej plochy nenarušá charakteristický obraz a proporcie okolitej zástavby.

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

s umiestnením stavby:	<b>Bytový dom – dostavba</b>
na parcele číslo:	<b>14803/54, 14803/53, 14803/2, 14803/62, 14803/38, 14803/39</b>
v katastrálnom území:	<b>Trnávka</b>
miesto stavby:	<b>Ivanská cesta</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 riešenia dopravného vybavenia:**

- Parkovisko AVION, vrátane úprav jestvujúceho vjazdu do jeho areálu z Ivanskej cesty (vybudovanie fyzickej zábrany na vykonávanie ľavých odbočení z Ivanskej cesty, riešenie v zmysle výkresu „Parkovanie pre dostavbu, Parkovisko AVION“, príloha č. 4 doplnku DUR) žiadame zrealizovať ku kolaudácii dostavby bytového domu. Technické riešenie vjazdu (šírkové parametre, polomery oblúkov a ost.) žiadame riešiť v súlade s príslušnými STN.
- Stavba parkoviska AVION je viazaná na stavbu „Bytový dom – dostavba“ (investor IVÁNSKA CESTA s.r.o.); zabezpečuje potreby statickej dopravy pre túto stavbu. Na základe uvedeného je prípadná zmena účelu spevnených plôch parkoviska AVION počas trvania stavby „Bytový dom – dostavba“ nepripustná. V opačnom prípade by došlo k výraznému prehĺbeniu deficitu parkovacích miest v lokalite.  
Súčasne: Krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov dostavby (v normou stanovenom počte) žiadame 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:**

*S prihliadnutím na pripravovanú významnú urbanizáciu pozemkov priľahlých ku križovatke Ivanská cesta – Vietnamská, upozorňujeme na možnosť riešiť (zo strany všetkých investorov pripravujúcich výstavbu v kontaktnom území) opatrenia na zvýšenie jej priepustnosti (napr. zriadenie samostatných odbočovacích pruhov).*

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.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
dokumentácia – ostatná časť  
tabuľka C.2.201

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