

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

MADING, s.r.o.
Drieňová 1H
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS ORM 56725/14-326658

Ing.arch.Szabóová/610

09.12.2014

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

investor:	Jannis s.r.o., Mickiewiczova 9, 811 07 Bratislava
investičný zámer:	„Polyfunkčný komplex Polianky, ul. Polianky, Bratislava“
žiadosť zo dňa:	10. 09. 2014, doplnené 27.11.2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	projekt pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Architekti Šebo Lichý s.r.o., Panenská 8, 811 03 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	06/2014
katastrálne územie:	Dúbravka

K predmetnej investičnej činnosti bola vydaná územnoplánovacia informácia a stanovisko k investičnému zámeru č. MAGS ORM 47966/14-259397 zo dňa 31. 07. 2014

Predložená dokumentácia rieši:

Polyfunkčný komplex tvorený objektmi v tvare U s dominantnou 11 poschodovou vežou v severnej časti. Ostatná zástavba je v rozmedzí 1-7 nadzemných podlaží. Objekty majú jedno spoločné podzemné podlažie. Okrem bytových domov sú v komplexe navrhnuté dva penzióny a obchodné prevádzky v parteri.

Základné údaje o investičnom zámere podľa predloženej dokumentácie:

Celková výmera riešeného územia: 11680m² (v štúdií 11028m²)

zastavaná plocha spolu: 3540m² (v štúdií 3345 m²)

podlažná plocha spolu: 18702m² (v štúdií 18685 m²)

zeleň: 3250m² (v štúdií 2763,5 m²)

Počet park. státí: na teréne 142 (v štúdií 169)

v objektoch 115 (v štúdií 114)

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky stanovuje územný plán reguláciu funkčného využitia plôch - **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**, t.j. územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

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

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

kód regulácie H

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	0,25
					0,26	0,30

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené predmetným investičným zámerom vzťahujúce sa na riešený pozemok dosahujú nasledovné hodnoty IZP = 0,3 (max. 0,30), IPP = 1,6 (max. 2,1), KZ = 0,27 (min. 0,25) (uvedené ukazovatele sú prevzaté z posudzovanej projektovej dokumentácie). Z vyššie uvedeného vyplýva, že investičný zámer **je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Vzhľadom na uvedené a po prerokovaní zámeru v urbanistickej komisii dňa 09. 12. 2014

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Polyfunkčný komplex Polianky, ul. Polianky, Bratislava“
na parcele číslo:	2436/82, 2436/83, 2436/44, 2436/57, 2436/2
v katastrálnom území:	Dúbravka
miesto stavby:	Polianky

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 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

- z hľadiska záujmov oddelenia dopravného inžinierstva:

- podmienkou užívania a kolaudácie polyfunkčného komplexu bude kolaudácia CDS križovatky Harmincova-Polianky
- podmienkou užívania a kolaudácie polyfunkčného komplexu bude kolaudácia zastávky MHD Lipského v smere na Lamačskú cestu riešená zapustením do zastávkového pruhu
- podmienkou užívania a kolaudácie polyfunkčného komplexu bude kolaudácia dobudovaného chodníka pre peších pozdĺž ulice Polianky v úseku od východnej hranice záujmového pozemku po križovatku Harmincova – Polianky (t.j. pozdĺž riešeného pozemku a pozemku areálu Kaufland), vedeného v predmetnom úseku súčasne s cyklochodníkom (súčasť verejnoprospešnej stavby cyklotrasa Dúbravská trasa, vetva Harmincova – Patrónka), ktorý bude prepojený na dúbavskú cyklotrasu prevedením cyklistov cez križovatku Harmincova – Polianky, dobudovaním časti chodníka vedeného súbežne s Harmincovou ulicou od križovatky po existujúci chodník a rozšírením existujúceho chodníka pre peších po Lipského ulicu na šírku 4,50m.

UPOZORNENIE:

K dokumentácii pre stavebné povolenie polyfunkčného komplexu spracovať podmienky riadenia križovatky M. Sch. Trnavského – Harmincova – úprava CDS. S ohľadom na navrhnuté dopravno-urbanistické riešenie nie je účelné následne areálové komunikácie zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta.

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