



**ARTPLAN spol. s.r.o.**  
**Ing. Oľga Szabóová**  
**Karadžičova 27**  
**811 08 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
MAGS ORM 39824/15-48036      Ing. arch. Tomašáková/413      9. 6. 2015

Vec:

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

investor:	<b>VIENNA INVEST spol. s.r.o.</b>
stavba:	<b>Prestavba objektu:</b> časť A -SO 202 -administratívna časť a časť B -SO 201 -obchodný priestor
žiadosť zo dňa:	<b>16.3.2015</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>ATELIER 3M, s.r.o.: Ing. arch. Marián Pokrivčák, 1350 AA autorizovaný architekt, Ing. arch. Monika Štekláčová, 1084 AA autorizovaný architekt</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>03/2015</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** prestavbu objektu viacúčelovej haly (pôvodný objekt bol najprv IKEA, potom od roku 2010 FRESHMARKET). Súčasná navrhovaná prestavba rieši: **Časť A -SO 201** - administratívna časť - (rekonštrukcia a prestavba), počet nadzemných podlaží: 3 NP, zastavaná plocha 3817 m<sup>2</sup>, celková úžitková plocha 10302 m<sup>2</sup>, úžitková plocha kancelárií 4463 m<sup>2</sup>, kancelárie - sklady a archívy 1866 m<sup>2</sup>, obchod a služby 100 m<sup>2</sup>. **Časť B - SO 202** - obchodný priestor - (rekonštrukcia a vstavba), počet nadzemných podlaží: 1 NP – so vstavbou medzistropu, zastavaná plocha 1852 m<sup>2</sup>, celková úžitková plocha 2158 m<sup>2</sup>, úžitková plocha obchod a služby 1265 m<sup>2</sup>, zásobovanie a sklady 480 m<sup>2</sup>, zázemie – kancelárie a šatne 413 m<sup>2</sup>. Pre navrhované objekty je v zmysle platnej STN 736110/Z2 potrebných 448 parkovacích miest. Navrhovaných je celkom 542 stojísk na teréne. Údaje podľa projektovej dokumentácie: Plocha sektoru 31995 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha 5669 m<sup>2</sup> - 18%, IZP 0,18, plocha zelene 8004 m<sup>2</sup> - 25%, KZ 0,25, celková plocha nadzemných častí je 12460 m<sup>2</sup> - IPP 0,39. Súčasťou dokumentácie je napojenie na siete technickej infraštruktúry.

**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:**

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 65 35	02/59 35 65 55	ČSOB: 25829413/7500	603 481	<a href="http://www.bratislava.sk">www.bratislava.sk</a>	primator@bratislava.sk

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, kód regulácie G, kód funkcie 201, t.j. 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.

Záujmový pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. 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 regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<b>G</b>	1,8	201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvolnená zástavba	0,22	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.

**index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia.

**koefficient 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 ( $m^2$ ).

**zastavaná plocha** stavby je plocha ortogonálneho priemetu vonkajšieho obvodu zvislých konštrukcií najrozsiahlejšej časti stavby vnímateľnej nad terénom do vodorovnej roviny.

Uvažovaný zámer bol predmetom posúdenia v komisii primátora dňa 20.5. 2015 a 4.6. 2015.

Z uvedeného vyplýva, že predmetný zámer „**Prestavba objektu**“ s dodržaným funkčným využitím a regulatívmi intenzity využitia predmetného rozvojového územia je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, a preto

## Hlavné mesto SR Bratislava

### S Ú H L A S Í

s povolením stavby:	<b>Prestavba objektu:</b> časť A -SO 202 -administratívna časť a časť B -SO 201 -obchodný priestor
na parcelách číslo:	<b>15111/2,13,40,50,51,122,124,127,332,334,336,338,340,342,360</b>
v katastrálnom území:	<b>Nové Mesto</b>
miesto stavby:	<b>Tomašíkova ulica, Rožňavská ulica</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 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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Príloha: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto + potvrdená situácia  
Magistrát - OUGG, ODI