

TT Real spol. s r.o.
Odeská 3
821 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIC	Ing. arch. Mgr. art. Černík	01. 07. 2016
	39100/16-294560		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	TT Real spol. s r.o., Odeská 3, 821 06 Bratislava
stavba:	Kultúrno spoločenské centrum – súkromná hudobná škola
žiadosť zo dňa:	15. 02. 2016; doplnená: 30. 03. 2016, 02. 05. 2016, 06. 05. 2016, 30. 05. 2016 a 24. 06. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Beznák Ing. arch. Igor Pohanič (1426 AA)
dátum spracovania dokumentácie:	02. 2016

Predložená dokumentácia rieši: stavbu občianskej vybavenosti s názvom „Kultúrno spoločenské centrum – súkromná hudobná škola“, ktorá pozostáva z 5 stavebných objektov s názvom „Kultúrno-spoločenský objekt škola“, 3 z nich spočívajú na suterénnej podnoži. Navrhovaná stavba má 1 podzemné podlažie a 2 nadzemné podlažia. V suteréne je riešená podzemná garáž, skladové a technické priestory. V nadzemnej časti – každý z uvedených 5 stavebných objektov obsahuje priestory: vstupné priestory, kultúrno-spoločenské priestory – 1. n. p., učebne – 1. n. p., izby (pre ubytovanie) – 2. n. p., komunikačné priestory, priestory zázemia. Zastrešenie je riešené formou plochých striech. Dopravné napojenie je navrhnuté z priľahlej Pavlovičovej ulice. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť celkovo 27 parkovacími miestami, z toho 8 parkovacích miest sa rieši na teréne na pozemku stavby a 19 parkovacích miest v podzemnej garáži. Súčasťou riešeného územia je aj jestvujúci bytový dom s 3 nadzemnými podlažiami. Zároveň v rámci riešeného územia sa v predloženej dokumentácii uvažuje s výstavbou futbalového ihriska na mieste jestvujúcej bežeckej dráhy a ihriska s asfaltovým povrchom a s výstavbou detského ihriska. Celková plocha riešeného územia je 11 270 m², zastavaná plocha je 1 536 m², plocha zelene 8 884 m², celková podlažná plocha je 3 002 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. **14959/1, 14959/2, 14959/3, 14959/4, 14959/5, 14959/6, 14959/7, 14959/18, 14959/19, 14959/20, 14959/21, 14959/22**, 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.

Posúdenie investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu zóny TRNÁVKA – STRED schválenému uznesením Miestneho zastupiteľstva mestskej časti Bratislava – Ružinov č. 22/III/2015 zo dňa 17. 02. 2015 vyhlásenému všeobecne záväzným nariadením mestskej časti Bratislava - Ružinov č. 2/2015.

Predmetná stavba a jej riešené územie sa nachádzajú v **Regulovanej územno-funkčnej jednotke (blok) – 1/10**.

Záväzné regulatívy:

Návrh rozvoja územia

- stabilizácia areálu občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu – stabilizácia školského areálu v území – *súlad (stabilizácia a rozvoj funkcie školstva – navrhovaná súkromná hudobná škola)*
- stabilizácia nekomerčnej verejnej vybavenosti (sociálnej infraštruktúry) v území
- rozvoj nekomerčnej verejnej vybavenosti (sociálnej infraštruktúry) v území

Regulácia priestorového usporiadania územia

- základné urbanistické operácie, t.j. základné intervenčné zásahy do regulovanej územno-funkčnej jednotky (bloku):

- renovácia urbanistickej štruktúry
 - kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby
 - rekonštrukcia urbanistickej štruktúry formou prestavby, asanácie a dostavby
 - základný charakter, spôsob a druh zástavby regulovanej územno-funkčnej jednotky (bloku):
 - voľná súrodá zástavba izolovaných objektov a celkov (voľná súrodá zástavba izolovaných solitérov)
- *súlada (rešpektuje reguláciu)*

Regulácia intenzity využitia územia

- záväzný maximálny index podlažných plôch na jednotlivých pozemkoch v regulovanej územno-funkčnej jednotke (bloku): **0,50** – *súlada (dosahovaný IPP = 0,26)*
- záväzný maximálny index zastavaných plôch jednotlivých pozemkov pozemnými stavbami (budovami) v regulovanej územno-funkčnej jednotke (bloku): **0,20** – *súlada (dosahovaný IZP = 0,136)*
- záväzný minimálny koeficient ozelenenej plochy jednotlivých pozemkov v regulovanej územno-funkčnej jednotke (bloku): **0,30** – *súlada (dosahovaný KZ = 0,79)*
- záväzná maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb (budov), resp. záväzný maximálny počet úplných nadzemných podlaží pozemných stavieb (budov) v regulovanej územno-funkčnej jednotke (bloku):
 - 4 nadzemné podlažia pre existujúce budovy
 - 2 nadzemné podlažia pre nové budovy – *súlada (navrhovaná stavba má 2 n. p.)*

Záväzné neprípustné spôsoby zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych objektov
 - zástavba dočasných objektov
- *súlada (navrhuje sa trvalá stavba)*

Regulácia funkčného využívania územia

- **prevládajúce funkčné využitie územia – záväzné hlavné funkčné zložky:**
budovy pre školskú vybavenosť: stredné školy, špeciálne školy, vysoké školy a vysokoškolské areály, ubytovacie a stravovacie zariadenia školstva – *súlada (navrhovaná súkromná hudobná škola)*
- **doplňujúce (obmedzené) funkčné využitie územia – smerné doplňujúce funkčné zložky:**
málopodlažné bytové domy do 4 nadzemných podlaží; byty v objektoch určených na prevládajúce a hlavné funkčné využitie (služobné byty); budovy pre kultúrno-spoločenskú vybavenosť – zariadenia cirkví a ich ostatné zariadenia; budovy pre školskú vybavenosť – materské školy, základné školy a základné umelecké školy; budovy pre športovo-rekreačnú vybavenosť – telocvične, ihriská, fitness, posilňovne, zariadenia športu a telovýchovy viazané na prevládajúce a hlavné funkčné využitie; líniová a plošná zeleň; drobná architektúra a mobiliár; cyklistické trasy; pešie komunikácie; vozidlové komunikácie; odstavné státi a parkoviská; zariadenia a vedenia technickej vybavenosti pre obsluhu územia
- **neprípustné (nevhodné) funkčné využitie územia – záväzné neprípustné funkčné zložky:**
viacpodlažné bytové domy nad 4 nadzemné podlažia; budovy pre prechodné bývanie – ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, malé ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, malé hotely, penzióny; budovy pre vybavenosť obchodu, služieb a administratívy – maloobchodné zariadenia pre obsluhu prevládajúceho a hlavného funkčného využitia, zariadenia verejného stravovania, zariadenia verejného stravovania malého rozsahu, zariadenia rýchleho občerstvenia, bufety, zariadenia stravovania zamestnancov, ubytovacie zariadenia viažuce sa na prevládajúce a hlavné funkčné využitie, administratívne budovy, prenajímateľné administratívne zariadenia

a priestory, objekty ústredných orgánov štátnej správy a štátnej reprezentácie, objekty verejnej správy krajského a miestneho významu, drobné zariadenia vybavenosti a hygienické zariadenia pre obsluhu územia, obchodné centrá regionálne, nákupné strediská, obchodné domy, hypermarkety, hobbymarkety, supermarkety, diskonty, kongresové centrá, veľtržné a výstavné areály, zariadenia obrany, zariadenia požiarnej ochrany, zariadenia polície, ambulancie, lekárne, výdajne zdravotníckych pomôcok, stacionáre, zariadenia nerušiackej drobnej výroby a služieb, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb pre obsluhu územia; budovy pre zdravotnícku a sociálnu vybavenosť – polikliniky, nemocnice s poliklinikami, vysokošpecializované odborné liečebné ústavy, odborné liečebné ústavy, detské ozdravovne, liečebne, liečebné ústavy, zariadenia zdravotníctva – záchranné služba, dialyzačné strediská, stacionáre sociálnych služieb, chránené dielne, chránené bývanie, domovy sociálnych služieb, domovy dôchodcov, domovy penzióny dôchodcov, detské domovy, krízové strediská, zariadenia pestúnskej starostlivosti; budovy pre športovo-rekreačnú vybavenosť – zariadenia netradičných športov; čerpacie stanice pohonných hmôt bez i so sprievodnými prevádzkami; parkinggaráže

Odporúčané spôsoby ozelenenia územia

- verejná a poloverejná líniová zeleň
 - vyhradená areálová zeleň
 - zeleň obytného územia
- súlad (*navrhovaná areálová zeleň*)

Návrh verejného dopravného vybavenia územia

- rešpektovanie existujúcich miestnych obslužných komunikácií
 - riešenie nárokov statickej dopravy na jednotlivých pozemkoch v území
- súlad (*rešpektovanie jestvujúcich komunikácií a statická doprava je riešená na pozemku navrhovanej stavby*)

Návrh verejného technicko-infraštruktúralného vybavenia

- rešpektovanie existujúcich vedení a trás verejného technického vybavenia územia
- súlad (*rešpektovanie regulácie*)

Špecifická regulácia využitia územia

- doplňujúce (obmedzené) funkčné využitie územia – smerné doplňujúce funkčné zložky (málopodlažné bytové domy do 4 nadzemných podlaží) môžu byť v území situované ako samostatné bytové domy
 - doplňujúce (obmedzené) funkčné využitie územia – smerné doplňujúce funkčné zložky (budovy, objekty a zariadenia pre kultúrno-spoločenskú vybavenosť, pre školskú vybavenosť a pre športovo-rekreačnú vybavenosť) môžu byť v území situované v samostatných prevádzkových objektoch pozemných stavieb (budovách) alebo môžu byť umiestnené v budovách pre školskú vybavenosť, t.j. vstavané do budov s prevládajúcim funkčným využitím územia
 - rešpektovanie východiskového princípu obsiahnutého v Územnom pláne Hlavného mesta Bratislavy, r. 2007, v znení zmien a doplnkov (Územný plán Hlavného mesta Bratislavy – ZaD 02), kapitola C.4. Zásady a regulatívy umiestnenia občianskeho vybavenia, podkapitola 4.3. Školské zariadenia
 - efektívne využiť existujúci fond priestorov a kapacít škôl a zachovať ich pre výhľadové potreby školstva, vrátane školských zariadení telovýchovy a športu
- súlad (*rešpektovanie regulácie*)

Závazné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov a stavieb v riešenom území sú vymedzené vo výkrese – **Regulácia funkčno-prevádzkového využívania a hmotovo-priestorového usporiadania v území, v mierke 1:1 000.**

– súlad (rešpektovanie regulácie stanovenej v záväznej grafickej časti)

Predložený investičný zámer je v súlade s Územným plánom zóny TRNÁVKA – STRED.

Hlavné mesto SR Bratislava

S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	Kultúrno spoločenské centrum – súkromná hudobná škola
na parcele číslo:	14959/1, 14959/2, 14959/3, 14959/4, 14959/5, 14959/6, 14959/7, 14959/18, 14959/19, 14959/20, 14959/21, 14959/22
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Pavlovičova 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:

- parkovacie miesta a prístupové komunikácie k nim žiadame riešiť v parametroch odpovedajúcim STN 73 60 56 (potrebné preukázať kótami v ďalšom stupni projektovej dokumentácie)
- krátkodobé parkovacie miesta umiestňované v suteréne objektov SO 03 a SO 05 a na teréne 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:

Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie správy komunikácií a oddelenie 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.

Aktuálnu dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy:

potvrdená situácia

neaktuálna dokumentácia

Co:

MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia

Magistrát – OSRMT, ODI