

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

PETRING s.r.o.
Nám. Hraničiarov 6/B
851 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 50013/10-288512 Ing. arch. Tomašáková/413 6.5.2011
48992/10-282177

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

investor:	INTRADE ASSET MANAGEMENT, s.r.o.
investičný zámer:	Multifunkčný komplex Za stanicou
žiadosť zo dňa:	22.7.2010, 12.7.2010
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Ivan Kubík, 0192 AA
dátum spracovania dokumentácie:	07/2010

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu multifunkčného komplexu s hlavnou funkciou administratívy a bývania, nákupného centra, parkovania. Jedná sa o pozemky A (plocha pozemku je 12154 m² zastavaná plocha je vyčíslená na 3390 m², index zastavaných plôch má byť max. 0,28 -t.j. 3403 m², koeficient zelene má byť min. 0,25 -t.j. 3038 m²) a B (plocha pozemku je 1431 m², zastavaná plocha je vyčíslená na 1245 m²) v bezprostrednej blízkosti železnice Plocha zelene na teréne je 3873 m². Hmotové riešenie pozemku A pozostáva z výškovej dominanty **SO 03** s 27.NP (administratíva a ateliéry, 27 NP je technické podlažie), **SO04** a **SO05**: 2 obytných blokoch s narastajúcim počtom poschodí od 6. NP až 15 NP, 2 podzemných garáží rozložených pod celým areálom - **SO 01**, 2 nadzemných podlaží obchodnej pasáže **SO 02**. Na pozemku B sa nachádza parkovací dom **SO 06** s 5NP. Počet parkovacích miest: SO 01 400 parkovacích miest, SO 06 153 parkovacích miest, spolu 553 parkovacích miest. Plochy obchodných nájomných jednotiek pre SO02 2510 m², SO03 1922 m², SO06 656 m², spolu 5088 m². Počet bytových jednotiek SO04 58 b.j., SO05 63 b.j., spolu 121 b.j.. Administratíva a ateliéry SO 03: Administratíva - plocha 21774 m², ateliéry - plocha 4039 m², spolu 25813 m². Súčasťou dokumentácie je napojenie na sieť 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:

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 parcely funkčné využitie územia: časť pre zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných ako stabilizované zmiešané územie, č. funkcie 502, časť pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu ako rozvojové územie občianskej vybavenosti, kód M, č. funkcie 201.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	ÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

Charakteristika pre zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných: Plochy slúžiace predovšetkým pre umiestnenie drobných obchodných a servisných prevádzok a súvisiacich administratívnych objektov, ktoré podstatne nerušia ostatné funkcie umiestnené v okolí.

Charakteristika pre časť občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu: Plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany.

Časť územia je súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné 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: rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Časť územia 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 regulačné intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
M	3,6	201	Občianska vybavenosť celom a nadmes.významu	výškové objekty	12	0,30	0,25
				komplexy (adm., hotel)	13+	0,28	0,25

Poznámka:

index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Z uvedeného vyplýva, že uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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

s umiestnením stavby:	Multifunkčný komplex Za stanicou
na parcele číslo:	15115/11,12,18,21 – pozemok A 15102/3,7,8,9,10,11,12,13,14 – pozemok B
v katastrálnom území:	Nové Mesto
miesto stavby:	Vajnorská, ulica Za stanicou

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 PD žiadame doriešiť pohyb peších v zmysle STN 736110 v úseku rozšírenia komunikácie Vajnorská ulica (v mieste budovania otočky),
- požadujeme spracovať elaborát „Logické podmienky dynamického riadenia otočky na Vajnorskej ulici z areálu do centra so zabezpečením preferencie električkovej MHD“. Požadujeme plnú preferenciu električkovej MHD s použitím prvkov preferencie,
- požadujeme do dopravného riešenia zahrnúť zástavky MHD a regionálnej dopravy, riešenie prechodov pre chodcov a nadväzných peších trás,
- upozorňujeme na rozpor v texte DÚR časť doprava str. 3 Návrh dopravného riešenia , str. 6. Technický popis objektov a záver z porady zo dňa 2.9.2010 týkajúci sa električkového priecestia v mieste vyústenia odborárskej ulice do Vajnorskej,
- v prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 34 zákona č. 478/2002 Z. z.,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sadových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie,
- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi,
- 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,
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym 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, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

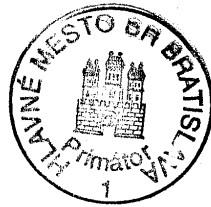
UPOZORNENIE:

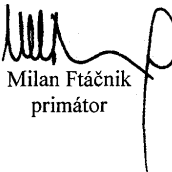
Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie 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.

Závazné stanovisko č. j. MAGS ORM 50013/11-2885125 zo dňa 6.5.2011 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Závazné stanovisko stráca platnosť, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán závazné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal (§140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb.o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

S pozdravom




Milan Ftáčnik
primátor

Príloha – potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto + potvrdená situácia
Magistrát - OUP, ODP