



Váš list číslo/zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
MAGS OUIK 37215/17 – 34908                      Ing. Petrová / kl.491                      3.5.2017

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

investor:	<b>Valco, s.r.o.</b>
investičný zámer:	<b>„Polyfunkčný objekt“ - novostavba, Polianky</b>
žiadosť zo dňa:	<b>13.2.2017</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>Ing. arch. Pavol Hanzalík *1289 AA*</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2017</b>
doložené doklady:	<b>1 x projektová dokumentácia</b>

**Predložená dokumentácia rieši:**

novostavbu 3 podlažného, podpivničeného polyfunkčného objektu, prestrešeného plochou strechou, so zmiešanou funkciou : administratíva a bývanie, na pozemkoch parc.č. 2512, 2513 a 2514 v k.ú. Dúbravka, na ul. Polianky. Na 1.PP. sa navrhuje garáž so 14 p.m., technické zázemie a komunikačné priestory; od úrovne 1.NP. – 3.NP. sa navrhujú celkovo 3 veľkoplošné kancelárske priestory s príslušenstvom a jeden služobný 3 – izbový byt, komunikačné priestory a technické zázemie. Pozdĺž južnej a východnej fasády ustupujúceho 3.NP sa navrhujú terasy. Vstup do objektu je riešený na úrovni 1.NP cez ext. vyrovnávajúce schodisko. Ďalej sa navrhuje napojenie na dopravnú a technickú infraštruktúru v území. Dopravný prístup na záujmové pozemky je riešený predĺžením účelovej komunikácie od stavby autoservisu. Existujúca panelová účelová komunikácia k autoservisu v dl. cca. 45m bude rozšírená na 5,5m s jednostranných chodníkom; od autoservisu bude komunikácia predĺžená cca. o 50m v šírke 3,0m (jednopruhová obojsmerná komunikácia) k riešeným záujmovým pozemkom. Navrhovaných chodníkov pre peších bude prepojený na existujúci chodník pozdĺž ul. Polianky. Nároky na statickú dopravu sú riešené v celkovom počte: 36 p.m., z toho 14 na úrovni 1.PP. objektu a 22 p.m. na navrhovanom parkovisku rozdelenom na dve samostatné vetvy pred objektom.

**Bilancie (uvedené v dokumentácii):**

Plocha pozemkov: 2251m<sup>2</sup> (1332 m<sup>2</sup> vo funkčnej ploche 502 – stabilizované územie, 919 m<sup>2</sup> vo funkčnej ploche 1130)

Zastavaná plocha: 504,9 m<sup>2</sup>

Podlažná plocha (NP): 1410,67 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha (bývanie): 79 m<sup>2</sup>

Úžitková plocha (administratíva): 975 m<sup>2</sup>

Podzemná garáž: 336 m<sup>2</sup>

Intenzita využitia (na plochu pozemkov ktoré sa nachádzajú vo funkčnej ploche 502): IZP: 0,37, IPP: 1,05, KZ: 0,328

**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 pozemky parc.č. 2512, 2513 a 2514 v k.ú. Dúbravka (ďalej záujmové pozemky), stanovuje územný plán Hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov, funkčné využitie územia:

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, kód funkcie **502** (parc.č. 2512, prevažná časť parc.č. 2513 a časť 2514 v k.ú. Dúbravka), **stabilizované územie** vonkajšieho mesta,
- **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, kód funkcie **1130** (prevažná časť parc.č. 2514, časť 2513 v k.ú. Dúbravka), **stabilizované územie** vonkajšieho mesta.

**Funkčné využitie územia:**

- **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov

**Nepripustné:** v území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

- **ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130**

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** zeleň líniová a plošná

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státi a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

**Nepripustné:** stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

**Intenzita využitia územia:** záujmové pozemky patria do územia klasifikovaného ako **stabilizované územie**. **Stabilizované územie** je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Investičný zámer z hľadiska navrhovanej funkcie - občianska vybavenosť viažuca sa na funkciu: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, patrí medzi prípustné v obmedzenom rozsahu spôsoby využitia funkčnej plochy. Stavba navrhovaná podlažnosťou, stavebno – technickým a objemovým riešením rešpektuje charakteristické princípy stabilizovaného územia viažuce sa k funkcii: zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných v lokalite Polianky. Zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia patria medzi prípustné, resp. prípustné v obmedzenom rozsahu spôsoby využitia funkčných plôch v ktorých sa investičný zámer navrhuje.

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:	<b>„Polyfunkčný objekt“ - novostavba</b>
na pozemkoch parc.č.:	<b>2512, 2513 a 2514</b>
v katastrálnom území:	<b>Dúbravka</b>
miesto stavby:	<b>Polianky</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 technického vybavenia:**

- čisté dažďové vody požadujeme v maximálnej miere zadržiavať v území,
- upozorňujeme, že Hlavné mesto SR Bratislava, vydalo záväzné stanovisko k investičnému zámeru: „, Horúcovod Nemocnica Patrónka“, pod č. MAGS OUIIC 53233/15 – 340961 zo dňa 11.11.2015, ktorého časť trasovania prechádza v koridore navrhovanej prístupovej komunikácie. Požadujeme vzájomnú koordináciu investičných zámerov v území,
- požadujeme splnenie požiadaviek prevádzkovateľa jestvujúceho 2x2x110 kV káblového nadzemného vedenia idúceho do kogeneračného zdroja BA - West situovaného v kontakte s investičným zámerom,

- upozorňujeme, že v priamom kontakte s riešeným územím sú situované rozvojové plochy s funkciou 602 – areálové zariadenia pre funkciu energetika a telekomunikácie a nové VN káblové vedenie,

#### **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,
- všetky plochy zasiahnuté navrhovanou stavebnou činnosťou bezodkladne po ukončení prác uviesť do pôvodného stavu,
- odporúčame pre zlepšenie mikroklímy a citlivejšie zakomponovanie zámeru do územia pri riešení vychádzať z ust. zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), prípadne STN 736110/Z1 – projektovanie miestnych komunikácií Zmena 1, kde sa určuje: „Na všetkých parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou, realizovať výsadbu vysokej zelene v počte min. 1 strom na 4 parkovacie miesta medzi protiľahlými stojiskami“,
- odporúčame navrhované spevnené plochy riešiť z vodopriepustného materiálu (napr. zatrávňovacie tvárnice),

#### **z hľadiska záujmov oddelenia dopravného inžinierstva:**

- s ohľadom na navrhnuté dopravno – urbanistické riešenie nie je účelné následne prístupovú komunikáciu zaradiť do siete miestnych komunikácií hl. mesta ako miestnu komunikáciu I. resp. II. triedy,
- v zmysle Územného plánu hl. m. SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov, je vedená pozdĺž ulice Polianky hlavná cyklotrasa,

#### **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:**

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy: situácia, situácia IS (zmenšené fotokópie),  
Co: MČ Bratislava – Dúbravka + príloha  
Magistrát – GTI, ODI