



Home real estate, s.r.o.
Radničné nám. 4
821 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK Ing. arch. Labanc / 213 29. 06. 2017
37850/17-328576

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	TERRAIMMOBILIEN s.r.o., Vlčie hrdlo 90/A, 821 07 Bratislava
stavba:	„TERRAIMMOBILIEN – technická infraštruktúra“
žiadosť zo dňa:	21. 02. 2017; doplnenie podania: 15. 06. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Milan Škorupa (0693 AA)
dátum spracovania dokumentácie:	02. 2017

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu miestnej obslužnej komunikácie s chodníkom (funkčnej triedy C2 a kategórie MO 8/30), ktorej účelom je zabezpečenie dopravného napojenia územia ležiaceho južne od vetvy MÚK Cesta na Senec – diaľničný privádzač Vajnory a východne od jazera Zlaté piesky. Súčasťou stavby je aj vonkajšie osvetlenie komunikácie, VN prípojka, kiosková trafostanica, NN rozvody, slaboprúdové rozvody, verejný vodovod a dažďová kanalizácia pre predmetnú obslužnú komunikáciu. Výstavba sa navrhuje v dvoch etapách.

Celková plocha riešeného územia je 28 239,34 m², spevnené plochy – komunikácia I. etapa 1 256,29 m², spevnené plochy – chodník I. etapa 245,27 m², spevnené plochy – komunikácia II. etapa 1 594,45 m², spevnené plochy – chodník II. etapa 300,52 m², plochy zelene – I. etapa 106,21 m², plochy zelene – II. etapa 161,31 m².

Ostatná časť riešeného územia je plocha už zrealizovanej komunikácie a chodníka, plocha príslušného pásu a plocha rezervovaná pre budúcu uvažovanú výstavbu s účelom využitia pre obchod, výrobné a nevýrobné služby. Predmetom posúdenia nie je uvažovaný stavebný objekt SO 02 Dopravné napojenia areálov v II. etape cesty.

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 k. ú. Trnávka č.: 2033/33, 2034/94, 2034/93, 2034/92, 2034/88, 2034/114, 2034/91, 2034/95, 2034/97, 2034/90, 2034/99, 2034/101, 2034/103, 2034/106, 2034/107, 16250/181, 16250/180, 16250/179, 16250/649, 16250/302, 16250/310, 16250/638, 16250/586 a záujmové parcely k. ú. Vajnory č.: 2039/233, 2039/306, 2737/6, stanovuje funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**

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 požiaru a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné: V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

- **šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia prevažne areálového charakteru s využitím pre šport a telesnú výchovu tvorené krytými športovými zariadeniami, športovými otvorenými ihriskami a zariadeniami, špecifickými zariadeniami športu slúžiacimi pre organizovanú telovýchovu, výkonnostný šport, amatérsky šport a územia slúžiace športovým aktivitám vo voľnom čase. Súčasťou územia je dopravné a technické vybavenie a plochy líniovej a plošnej zelene.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: kryté a otvorené ihriská, zariadenia a areály športu, telovýchovy a voľného času.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: špecifické športové zariadenia jazdeckého, cyklistického, motoristického, vodáckeho, leteckého, modelárskeho športu, zimných športov a iné, 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: zariadenia občianskej vybavenosti, ktoré neprekročia 10% z funkčnej plochy, byty v objektoch funkcie – služobné byty.

Neprípustné: V území nie je prípustné umiestňovať najmä: bývanie okrem prípustného v obmedzenom rozsahu, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia a areály výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavby na individuálnu rekreáciu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

- **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.

Neprípustné: 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.

- **námestia a ostatné komunikačné plochy** (biela plocha) t.j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Pozemky, pre ktoré je stanovené funkčné využitie územia: 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 (patrí sem aj územie k. ú. Trnávka), 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.
- vo vonkajšom meste (patrí sem aj územie k. ú. Vajnory), kde prevládajú komplexy zástavby, areály, bytová zástavba sídliskového typu a rozsiahle územia zástavby rodinných domov, v dotváraní území rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov zástavby.

Parcely sú 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 funkčnému využitiu **šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401: informačný kód X**: rozvojová plocha je natoľko významná alebo špecifická, že jej regulácia je reálna, až na základe preverenia súťažou alebo na podklade podrobnejšieho riešenia na úrovni urbanistickej štúdie zóny.

Pre dotknuté funkčné plochy **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502 a občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**, územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia:

Kód Reg.	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
<i>F</i>	<i>1,4</i>	502	<i>Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb</i>	<i>zástavba areálového charakteru, komplexy</i>	<i>0,35</i>	<i>0,20</i>
<i>E</i>	<i>1,1</i>	201	<i>OV celomestského a nadmestského významu</i>	<i>komplexy OV nákupné, obslužné a voľnočasové</i>	<i>0,55</i>	<i>0,10</i>
				<i>areály školstva</i>	<i>0,28</i>	<i>0,35</i>

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 hľadiska riešenia dopravného vybavenia konštatujeme, že koncepcia riešenia dopravného napojenia širšieho územia ležiaceho južne od vetvy MÚK Cesta na Senec – diaľničný privádzač Vajnory bola vyštudovaná v rámci projektovej dokumentácie stavby „Administratívno – servisné centrum TERRA, Bratislava – Zlaté piesky“, ku ktorej Hlavné mesto SR Bratislava vydalo súhlasné záväzné stanovisko v roku 2008. Časť miestnej komunikácie, vrátane trojramennej neriadenej križovatky v mieste jej napojenia na vetvu MÚK, je už zrealizovaná. **Návrh pokračovania miestnej komunikácie rešpektuje uvedenú koncepciu.**

Navrhovaná stavba predstavuje zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, tieto sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** dotknutých funkčných plôch: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401 a zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502.** Vo funkčnej ploche **ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130**, je prípustné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami. Časť navrhovaných inžinierskych sietí je riešená vo funkčnej ploche **námestia a ostatné komunikačné plochy (biela plocha)** t.j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami, na ktorých pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry. 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:	„TERRAIMMOBILIEN – technická infraštruktúra“
na parcele číslo:	1) 2033/33, 2034/94, 2034/93, 2034/92, 2034/88, 2034/114, 2034/91, 2034/95, 2034/97, 2034/90, 2034/99, 2034/101, 2034/103, 2034/106, 2034/107, 16250/181, 16250/180, 16250/179, 16250/649, 16250/302, 16250/310, 16250/638, 16250/586 2) 2039/233, 2039/306, 2737/6
v katastrálnom území:	Trnávka (1) a Vajnory (2)
miesto stavby:	Cesta na Senec – Zlaté piesky – Diaľnica D1

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.

UPOZORNENIE:***Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia upozorňujeme, že:***

- *navrhovaná komunikačná sieť bude zabezpečovať dopravný prístup do širšieho územia a bude mať verejný charakter,*
- *nakolko nie je zrejmý rozsah pripravovanej zástavby v území, v prípade, že objem ňou generovanej dynamickej dopravy bude významný, bude nevyhnutné dopravné – kapacitným posúdením preukázať dostatočnú kapacitu príľahlej komunikačnej siete, a predovšetkým kľúčovej úrovňovej stykovej križovatky vetvy MÚK a obslužnej komunikácie C2.*

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – OSRMT, ODI