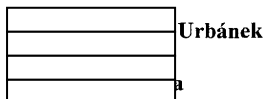


# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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



Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 49921/11-320326

Vybavuje/linka  
Ing. arch. Labanc / 59356213

Bratislava  
13. 10. 2011

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

investor:	<b>BERGAMON, a.s., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava</b>	
investičný zámer:	<b>BERGAMON – POLYFUNKČNÝ AREÁL, Mlynské nivy – Hraničná ul. Bratislava</b>	
žiadosť zo dňa:	04. 07. 2011	doplnená dňa: 23. 09. 2011
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., Zadunajská cesta 8, Bratislava</b>	
dátum spracovania dokumentácie:	<b>06. 2011</b>	

**Predložená dokumentácia rieši:** výstavbu „Polyfunkčného areálu Bergamon“, v záujmovom území nachádzajúcom sa medzi ulicami Bajkalská, Mlynské nivy, Hraničná a telesom diaľnice D1. Zámer je koncipovaný ako polyfunkčné územie **zložené z objektov administratívy, bytových domov, objektov občianskej vybavenosti a apartmánových domov.** Objekty s bytovými jednotkami a apartmánmi pôsobia v nadzemnej časti ako solitéry, ktoré sú v úrovni 1. np. prepojené hmotami objektov OV (jednopodlažná nadzemná hmota so „zelenou strechou“), a ktoré sú sústredené a prepojené parkovou úpravou na strechách podzemných garáží alebo na teréne. Administratívne objekty – sekciového typu sú sústredené v jednej hmotovej línii popri telese diaľnice D1 a vytvárajú tak hlukovú bariéru.

V 2. pp. (len administratíva) a v 1. pp. sú navrhnuté podzemné hromadné garáže, ostatné parkovacie miesta sú navrhnuté na povrchu alebo v 1. np. bytových a apartmánových domov. V bytovom dome – v objekte SO 201 až SO 205 a v SO 209 sa na 1. np nachádzajú aj priestory občianskej vybavenosti. Doppravne je územie napojené z ulíc Mlynské nivy a Hraničná. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť **1725 parkovacími miestami – z toho je 1235 p.m. v garážach a 490 p.m. na teréne.**

Počet **bytov a apartmánov je 809**, apartmánové domy spĺňajú ustanovenia vyhlášky MH SR č. 277/2008, predpokladaný počet obyvateľov je 1909. Štruktúra využitia priestorov občianskej vybavenosti: maloobchodné predajne, prevádzky služieb, lekárske ambulancie, zariadenia verejného stravovania – občerstvenie a kaviarne, fitness centrum; môžu sa v nich prevádzkovať rôzne kluby, záujmové krúžky, materské centrum a pod. V parteri administratívnych budov sa uvažuje s obchodnými prevádzkami rôzneho charakteru.

Celková plocha riešeného pozemku je 65 043 m<sup>2</sup>, celková zastavaná plocha je 21 567 m<sup>2</sup>, spevnené plochy komunikácií 14 668 m<sup>2</sup>, spevnené plochy statickej dopravy na teréne 3 564 m<sup>2</sup>, plochy zelene na rastlom teréne 12 541 m<sup>2</sup>, plochy zelene na konštrukciách striech 14139 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 136 500 m<sup>2</sup>. Približná hrubá podlažná plocha bytov je 73 277 m<sup>2</sup>, apartmánových domov 7316 m<sup>2</sup>, administratívy 31 881 m<sup>2</sup>, občianskej vybavenosti 5 449 m<sup>2</sup>. **Podiel hrubej obytnej plochy (plochy bytov) je cca 60%, administratívy a občianskej vybavenosti 33% a ostatných 7% tvoria apartmány.**

Laurinská 7 II. poschodie

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

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 č. 15450/1, 15451, 15454/1-7,10-18,24-33,39-42, 15458/4, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územie bývania a občianskej vybavenosti, kód 501**, t.j. plochy slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach s dôrazom na vytváranie mestského prostredia. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, najmä v územiach pripojených obcí sú to rodinné domy a málopodlažná zástavba od 2 nadzemných podlaží.

Predpokladaný podiel bývania v rozmedzí 50–70 % celkových nadzemných podlažných plôch podľa polohy v meste:

- centrum max. 50%

- **vnútorné mesto max 60 %**

- vonkajšie mesto max 70 % celkových nadzemných podlažných plôch.

Funkčné využitie prevládajúce:

- bývanie s občianskou vybavenosťou spodných podlažiach objektov

Funkčné využitie prípustné:

- funkcie zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried s občianskou vybavenosťou ako i vstavané zariadenia vyššej občianskej vybavenosti

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- doplnkové zariadenia dopravy a technickej vybavenosti,

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 určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
H	2,1	501	Zmiešané územia bývania a obč.vybav.*	zástavba mestského typu	6	0,35	0,25
					7	0,30	0,30

\* funkcia bývania je limitovaná na max. 60% podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby

**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.

Predmetný pozemok je súčasťou širšieho územia, pre ktoré sa v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov požaduje spracovať územný plán zóny.

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>BERGAMON – POLYFUNKČNÝ AREÁL, Mlynské nivy – Hraničná ul. Bratislava</b>
na parcele číslo:	<b>15450/1, 15451, 15454/1-7,10-18,24-33,39-42, 15458/4,</b>
v katastrálnom území:	<b>Nivy</b>
miesto stavby:	<b>Ulica Mlynské nivy</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 dopravného vybavenia:**

- **vydanie právoplatného stavebného povolenia na stavbu „BERGAMON – Polyfunkčný areál, Mlynské nivy – Hraničná ul. Bratislava“ podmieňujeme vydaním právoplatného stavebného povolenia na podmieňujúce stavby: „BERGAMON – DOPRAVNÉ STAVBY, Úprava križovatky ul. Mierová – Hraničná, Bratislava“**
  - **kolaudáciu stavby „BERGAMON – Polyfunkčný, Mlynské nivy – Hraničná ul. Bratislava“ podmieňujeme zrealizovaním a skolaudovaním podmieňujúcich dopravných stavieb:**
    - vyššie uvedenou úpravou križovatky Mierová – Hraničná (prestavba na CSS, vrátane stavebných úprav) a obnovou dopravného značenia v križovatke Hraničná – Mlynské Nivy
    - opravou povrchu komunikácie Hraničnej ul., pričom navrhnutý rozsah a technické riešenie opravy požadujeme odsúhlasiť správcom tejto komunikácie - Oddelením cestného hospodárstva magistrátu
  - **V súčinnosti s investormi ďalších investičných zámerov pripravovaných v kontaktnom území:**
    - rozšírením radiaceho priestoru križovatky Gagarinova – Hraničná (projekčne riešené v rámci stavby „Polyfunkčný objekt, Hraničná ul.“, investor HRANIČNÁ DEVELOPMENT, s.r.o. a spočíva vo vytvorení samostatného odbočovacieho pruhu vpravo + dva ľavé odbočovacie pruhy)
    - prestavbou križovatky Bajkalská – Prievozska (je projekčne riešená v rámci pripravovanej stavby Forum Business Center a spočíva v pridaní radiacích pruhov pre ľavé odbočenia z Prievozskej ul. v oboch smeroch a pravé odbočenie z Bajkalskej do Prievozskej ul. v smere od Prístavného mostu)
- Pripomíname:** Rozsah uvedených podmieňujúcich dopravných stavieb vyplynul zo záverov vyššie uvedenej Dopravno – inžinierskej štúdie pre polyfunkčný areál BERGAMON (spracoval PUDOS – PLUS, s.r.o. v marci 2010), ako nevyhnutný pre zvládnutie nárastu dopravného zaťaženia očakávaného po jeho výstavbe a uvedení do užívania. Oznamujeme, že zrealizovanie a skolaudovanie uvedených dopravných podmieňujúcich stavieb bude podmieňovať skolaudovanie už prípadnej 1. etapy stavby polyfunkčného areálu BERGAMON.
- ku kolaudácii taktiež požadujeme preukázať zabezpečenie a vyhradenie krátkodobých parkovacích miest pre návštevníkov areálu (v súlade s STN 73 6110), ktoré budú riešené ako verejne prístupné

**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 § 27 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší
- 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 budúceho majetku - 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:**

Upozorňujeme na vhodnosť preukázať územnú rezervu pre cyklistickú trasu (zadefinovanú v sprievodnej správe) aj v grafickej časti a vo väzbe na širšie územie.

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.

Navrhovaná areálová komunikácia (stavebný objekt SO 701) nie je účelná na zaradenie do siete miestnych komunikácií.

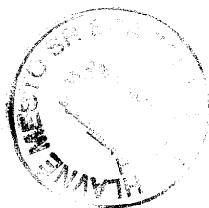
Pri kompletizácii žiadosti o stavebné povolenie, resp. k zlúčenému konaniu, požiadajte oddelenie cestného hospodárstva a oddelenie prevádzky dopravy Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy o stanovisko z hľadiska záujmov cestného hospodárstva a problematiky cestného správneho orgánu, vrátane organizácie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

Toto záväzné stanovisko č. MAGS ORM 49921/11-320326 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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 (§140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov).

Dokumentáciu (1x) sme si ponechali.

S pozdravom



  
Milan Ftáčnik  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
dokumentácia (1x)  
tabuľka – funkčné využitie územia – kód 501

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