

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

ARTPLAN spol. s r.o.
Karadžičova 27
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 56923/14-329823

Bratislava
09. 12. 2014

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

investor:	SPV Development s.r.o., Poštová 3, 811 06 Bratislava
stavba:	Polyfunkčný areál – blok 10b – Mlynské nivy západ – 1. ETAPA
žiadosť zo dňa:	16. 09. 2014; doplnená dňa: 29. 09. 2014; 28. 10. 2014; 10. 11. 2014; 24. 11. 2014; 02. 12. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ateliér Ivan Kubík, s.r.o., Bezručova 6, 811 09 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	07. 2014, 09. 2014, 11. 2014

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu bytového domu s 3 podzemnými podlažiami a 11 nadzemnými podlažiami na mieste areálu s jestvujúcou zástavbou určenou na asanáciu. V podzemných podlažiach je riešená hromadná garáž, v 1. n. p. sú navrhnuté vstupné priestory a priestory občianskej vybavenosti, od 2. n. p. až po 11. n. p. sú plánované byty a tzv. „apartmánové jednotky“. Navrhovaná stavba bytového domu obsahuje celkovo 116 jednoizbových bytových jednotiek a 68 „apartmánových jednotiek“, ktoré predstavujú nebytové priestory. Zastrešenie je riešené formou plochých striech. Dopravne je stavba prístupná z priľahlej ulice Mlynské nivy cez navrhovanú prístupovú komunikáciu funkčnej triedy C2 kategórie MO 8/40 situovanú na západnom okraji riešeného areálu, na ktorú sa napájajú navrhované areálové komunikácie. Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť celkovo 261 parkovacími miestami, z toho 31 p. m. sa rieši na spevnených plochách v riešenom území a 230 p. m. v podzemnej hromadnej garáži. Predmetom 1. etapy výstavby uvažovaného polyfunkčného areálu sú okrem uvedeného aj inžinierske siete, distribučná trafostanica, areálové komunikácie, ostatné spevnené plochy a navrhovaná úprava komunikácie Mlynské nivy. Celková plocha riešeného pozemku je 17 082 m², celková zastavaná plocha je 1 539 m², celková podlažná plocha je 16 590 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. **15368/30, 15368/50, 15368/51, 15368/55, 15368/93, 15368/96, 15368/108, 15368/109, 15368/127, 15368/138, 15368/172, 15368/13, 15368/125 a 15368/126**, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201** (tabuľka C.2.201 v prílohe).

Laurinská 7 III. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	ČSOB: 25829413/7500	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

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.

Predmetný bytový dom ako stavba určená na bývanie je zaradený medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**. V dotknutej funkčnej ploche dosahuje podiel funkcie bývania po započítaní navrhovanej stavby hodnotu cca 23% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, táto neprekračuje maximálne stanovený limit „30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy“. Prírastok zastavanej plochy a podlažnej plochy v kontexte celej dotknutej funkčnej plochy predstavuje prijateľné zaťaženie – intenzifikáciu tejto plochy. 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:	Polyfunkčný areál – blok 10b – Mlynské nivy západ – 1. ETAPA
na parcele číslo:	15368/30, 15368/50, 15368/51, 15368/55, 15368/93, 15368/96, 15368/108, 15368/109, 15368/127, 15368/138, 15368/172, 15368/13, 15368/125 a 15368/126
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	ulica Mlynské nivy

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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- z hľadiska ďalšej možnej urbanizácie v predmetnej lokalite, zároveň z hľadiska súvisiacej potreby zlepšenia verejného dopravného a technického vybavenia v danom území je nutné, aby sa investor posudzovanej stavby „Polyfunkčný areál – blok 10b – Mlynské nivy západ – 1. ETAPA“ podieľal na investovaní a výstavbe potrebnej infraštruktúry v rozsahu podľa projektovej dokumentácie stavby „Technická infraštruktúra pre urbanistické bloky 10, 11 a 12 zóny Mlynské nivy – západ“, na ktorú Hlavné mesto SR Bratislava vydalo súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 45476/12-330729 zo dňa 27. 08. 2012.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Stavba „Polyfunkčný areál – blok 10b – Mlynské nivy západ – 1. ETAPA“ navrhovaná na pozemkoch v k. ú. Nivy **môže byť umiestnená len pri rešpektovaní podmienok z hľadiska riešenia dopravného vybavenia. T.j. súčasťou stavby umiestňovanej v tomto územnom konaní musia byť okrem v žiadosti navrhovaných dopravných stavebných objektov**

- **SO-51 Miestna obslužná komunikácia C2** (rieši dopravné pripojenie areálu na komunikáciu Mlynské nivy prostredníctvom novej prístupovej komunikácie funkčnej triedy C2 kategórie MO 8/40 situovanej medzi blokmi 10 a 11 s jednostranným chodníkom)
- **SO-52 Areálové komunikácie a parkoviská** (rieši vjazd/výjazd do/z areálu, povrchové parkovanie vjazdy/výjazdy do objektov s podzemným parkingom, chodníky v areáli)

tiež ďalšie dopravné stavebné objekty

- **SO-07.1.4 Komunikácia Mlynské nivy – 4. časť** (objekt začína stykovou križovatkou tvorenou novou miestnou obslužnou komunikáciou označenou ako SO-51 a komunikáciou Mlynské nivy v novej podobe, pokračuje úsekou južnej vetvy komunikácie Mlynské nivy v smere k Bajkalskej nad blokmi 10a/10b po novú okružnú križovátku pri Baumaxe, označenú ako objekt SO-07.1.5 Komunikácia Mlynské nivy – 5. časť)
- **SO-07.1.5 Komunikácia Mlynské nivy – 5. časť** (nová okružná križovátka pri Baumaxe).

Uvádzame, že stavba nemôže byť umiestnená s dopravným pripojením blokov 10 a 11 novou miestnou obslužnou komunikáciou „len“ na súčasný stav existujúcej komunikácie Mlynské nivy. Preto navrhovaný dopravný stavebný objekt SO-53 nazvaný ako Úprava komunikácie Mlynské nivy stráca svoje opodstatnenie.

Detaily návrhových prvkov komunikácie vrátane odbočovacích/pripájacích pruhov/vetiev tak, aby boli v súlade s platnými technickými normami a ďalšími dopravnými predpismi, budú musieť byť predmetom ďalšieho stupňa projektovej dokumentácie.

- **Kolaudácia hlavných stavebných objektov stavby označených ako SO-02 a SO-05 (Bytový dom JUH a Podzemný parking II) bude podmienená predchádzajúcou kolaudáciou všetkých podmieňujúcich dopravných stavebných objektov uvedených v bode 1 záverečného stanoviska.**

Informujeme, že všetky investičné zámery v zóne Mlynské nivy západ, podmieňujeme realizáciou príslušných dopravných stavebných objektov v zmysle overeného a prijatého dopravného riešenia podľa urbanistickej štúdie zóny Mlynské nivy – západ a projektovej dokumentácie stavby „Technická infraštruktúra pre urbanistické bloky 10, 11 a 12 zóny Mlynské nivy – západ“ (spracovateľ ateliér SIEBERT + TALAŠ, 05/2010, dátum zmeny 01/2011).

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- navrhované zásobovanie vodou požadujeme riešiť v zmysle Urbanistickej štúdie Mlynské nivy, kde bolo medzi Plynárenskou ulicou a OD Baumax navrhované prepojujacie vodovodné potrubie DN 200 mm.

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 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.

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

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
neaktuálna dokumentácia
tabuľka C.2.201

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