



MADING s.r.o.
Drieňová 1H/16940
821 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIC	Ing. arch. Mgr. art. Černík	11. 04. 2017
	53654/16-354052		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Rosalin, s.r.o., Dvořákovo nábrežie 8, 811 02 Bratislava
stavba:	Bývanie Trnávka
žiadosť zo dňa:	08. 09. 2016; doplnená dňa: 17. 02. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	GFI, a.s., Brnianska 49, 811 04 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	08. 2016 a 02. 2017 (doplnenie)

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu 10 bytových domov, 1 apartmánového domu a podzemnej hromadnej garáže. Súčasťou stavby je aj protihluková stena komunikácie, spevnené plochy, sadové úpravy, detské ihrisko, voľnočasové ihriská, inžinierske siete iné technické náležitosti vznikajúcej novej zástavby. Navrhovaný súbor stavebných objektov je rozdelený na 2 etapy výstavby: 1. etapa pozostáva z výstavby Bytových domov A, B, C, D, E a F a prislúchajúca časť ostatných stavebných objektov (doprava a technická infraštruktúra); 2. etapu tvoria ostatné budovy – Bytové domy G, H, I a J, Apartmánový dom K a Podzemná garáž L. Posudzovaný súbor je tvorený 7 budovami so 7 nadzemnými podlažiami a 4 budovami s 8 n. p.. Celková kapacita je 928 bytov, 102 apartmánov. V bytových domoch A, B, C sú na prízemí riešené priestory občianskej vybavenosti a v bytovom dome E sa na prízemí nachádza menšia prevádzka materskej školy. Zastrešenie je riešené plochými strechami.

Statická doprava: nároky stanovené výpočtom v zmysle STN 73 6110/Z2 predstavujú 1252 parkovacích miest, pričom návrh predpokladá zabezpečenie 1258 p. m. (973 p. m. na teréne a 285 p. m. v podzemnej garáži – objekt L).

Dopravné pripojenie: na Ivanskú cestu cez komunikačnú sieť riešenú v rámci stavby „Dopravné napojenie Airport hotela Bratislava a Polyfunkčného objektu F&P“ (investor F&P a.s.); priame napojenie jednotlivých objektov na túto sieť sa zabezpečuje sieťou miestnych komunikácií funkčnej triedy C2 a C3 (rieši stavebný objekt SO T 100, 110 Verejné komunikácie I. a II. etapa)

a areálových komunikácií (riešia stavebné objekty SO T 120,130 Areálové komunikácie a spevnené plochy I. a II. etapa); súčasťou riešenia sú aj pešie ťahy.

Celková plocha riešeného pozemku je 53 673 m², zastavaná plocha je 10 520,26 m², spevnené plochy 27 911 m², plocha zelene 13 861,44 m², plocha ihrísk 960 m², celková podlažná plocha je 72 375 m². Celková plocha funkcie bývania v riešenom území: 63 265 m², celková plocha občianskej vybavenosti v riešenom území: 9 110 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. 15850/269, 15850/268, 15850/180, 15850/181, 15850/182, 15850/175, 15850/224, 15850/176, 15850/190, 15850/222, 15850/223, 15850/225, 15850/256, 15850/212, 15850/114, 15850/115, 15850/278, 15850/100, 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 požiarnu 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.

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 Reg.	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
H	2,1	201	OV celomestská a nadmestského významu	intenzívna zástavba charakteru obchodných a kultúrno-spoločenských komplexov	0,52	0,15
				zástavba mestského typu	0,35	0,25
				zariadenia areálového charakteru a komplexy s nárokom na vyšší podiel zelene (napr. zdravotníctvo)	0,30	0,30

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.

Navrhovaný apartmánový dom K predstavujúci prechodné ubytovanie je zaradený medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Ostatné priestory občianskej vybavenosti sú integrované do projektovaných bytových domov, tieto sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Bytové domy, konkrétne navrhované priestory funkcie bývania sú zaradené medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na riešené územie v dotknutej rozvojovej funkčnej ploche dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 1,35; IZP = 0,2; KZ = 0,26; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie. 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:	Bývanie Trnávka
na parcele číslo:	15850/269, 15850/268, 15850/180, 15850/181, 15850/182, 15850/175, 15850/224, 15850/176, 15850/190, 15850/222, 15850/223, 15850/225, 15850/256, 15850/212, 15850/114, 15850/115, 15850/278, 15850/100
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	Ivanská cesta – Letisko M. R. Štefánika – 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 riešenia dopravného vybavenia:

- stavba „Bývanie Trnávka“ bude napojená na Ivanskú cestu cez komunikačnú sieť riešenú v rámci povolenej, ale v súčasnosti ešte nezrealizovanej stavby „Dopravné napojenie Airport hotela Bratislava a Polyfunkčného objektu F&P“ (investor: F&P a.s.). Táto predpokladá realizáciu obslužných komunikácií funkčnej triedy C1 a C3, napojených na Ivanskú cestu dvoma úrovňovými križovatkami – v križovatke so samostatným ľavým odbočovacím pruhom do územia stavby, ostrovčekmi a chráničkami pre jej výhľadové riadenie CDS (križovatka s obslužnou komunikáciou C1) a v križovatke len s pravým napojením s príslušnými stavebnými úpravami (križovatka s obslužnou komunikáciou C3). Pre zachovanie optimálnej dopravnej situácie v území bude preto **kolaudáciu stavby „Bývanie Trnávka“ (už jej I. etapy) podmieňovať tomu predchádzajúce zrealizovanie a skolaudovanie stavby „Dopravné napojenie Airport hotela Bratislava a Polyfunkčného objektu F&P“ v rozsahu objektov: SO 11.1 a SO 12.1.1.**
- kolaudáciu I. etapy stavby „Bývanie Trnávka“ (objekty A, B, C, D, E, F) podmieňujeme preukázaním zabezpečenia nárokov statickej dopravy vyplývajúcich z STN 73 6110/Z2 pre túto etapu v plnom rozsahu, tzn. v počte 699 parkovacích miest.** Dôvod: 152 parkovacích miest potrebných pre túto etapu, ktoré sa plánujú pokryť až v rámci II. etapy stavby, považujeme za výrazný deficit.
- na základe Dopravno – inžinierskej štúdie a jej záverov (spracovateľ: Pudos Plus, s.r.o., jún 2016) bude - **pre zachovanie optimálnej dopravnej situácie** v území po uvedení stavby „Bývanie Trnávka“, už jej I. etapy, do užívania - **podmieňovať jej kolaudáciu:**
 - zrealizovanie úpravy radiaceho priestoru formou úpravy vodorovného dopravného značenia v križovatke Ivanská cesta – Galvaniho, na vstupe od letiska, tak ako vyplýva zo simulácie pre rannú aj popoludňajšiu dopravnú špičku. V zmysle nej sa ľavý odbočovací pruh z Ivanskej cesty do Galvaniho v smere od letiska rieši ako priebežný.
- s ohľadom na pripravovanú stavbu „Prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave, Stavba ŽSR, Bratislava – Železničné zapojenie letiska M. R. Štefánika, 3. etapa“, a jej tesný kontakt so stavbou „Bývanie Trnávka“, považujeme za žiaduce vyžiadať si stanovisko jej investora – Železníc SR.

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:

Navrhované miestne obslužné komunikácie funkčnej triedy C2 a C3 (rieši stavebný objekt SO T 100, 110) nie je účelné zaradiť do siete MK I. a II. triedy.

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

Príloha:
potvrdená situácia

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