



**Investment solution s.r.o.**  
**Karpatská 104/53**  
**900 33 Marianka**

Váš list č./zo dňa                      Naše číslo                      Vybavuje/linka                      Bratislava  
20.03. 2018                      MAGS OUIK 42278/18-100298                      Ing. arch. Brezníková/218                      20.09. 2018

Vec:

**Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	<b>IKEA Centres Slovensko s.r.o., Ivanská cesta 16, 821 04 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Revitalizácia priestoru trávinatej plochy“, parc. č xxxxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, Bratislava II</b>
žiadosť zo dňa:	<b>20.03. 2018</b>
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>Projekt pre rozhodnutie o využívaní územia</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>o KubisArchitekti s.r.o. o zodpovedný projektant: Ing. arch. Daniel Kubiš, autorizovaný architekt SKA/reg. č: 2085AA</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>02/2018</b>

**Predložená dokumentácia rieši** revitalizáciu priestoru trávinatej plochy v priestore areálu AVION SHOPPING PARKU BRATISLAVA, v nároží ulíc Galvaniho a Ivanská cesta. Revitalizácia spočíva v umiestnení vegetačných prvkov, spevnených plôch a mobiliáru. Cieľom koncepcie je zatraktívniť exponovaný priestor a opticky odizolovať vizuálny smog okolo cestných komunikácií.

V riešenom priestore/parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, sa v súčasnosti nachádzajú dva stožiare vysokého napätia, spevnený chodník a vyšľapané nespevnené trasy. Zvyšné plochy sú trávnaté, na SV strane riešeného územia sa nachádzajú vzrastlé stromy.

Navrhované členenie priestoru do funkčno-prevádzkových častí:

- nástupné priestory na nárožiach + časť okolo existujúcich zastávok MHD,
- pobytový priestor s lavičkami pri „veľkej“ zastávke MHD,
- centrálny priestor: hlavné a vedľajšie pešie trasy/členenie vychádza z pôvodných peších trás,
- oplotený výbeh pre psov so spevnenou plochou/severná časť riešeného územia.

Navrhované spevnené plochy a chodníky sú od dopravných komunikácií čiastočne oddelené terénnymi modeláciami/max. výška 1,5 m, trávobylinným spoločenstvom a vyvetvenými kríkmi. Centrálny priestor je členený terénnymi vyvýšenými záhonmi, ktoré sú po obvode riešené betónovými segmentami.

Spevnené plochy sú tvorené betónovou dlažbou v okolí zastávok MHD a mlatovým povrchom v centrálnom priestore. Dažďové vody so spevnených plôch budú odvádzané pomocou 3 ks líniových žľabov do vsakovacieho bloku a do povrchových vsakovacích prielahov. Stožiarové svietidlá sú navrhnuté do max. výšky 4 m, priestor v okolí „väčšej“ zastávky MHD/situovaný mimo ochranného pásma VVN, bude doplnený lavičkami.

*Plošné údaje uvedené v predloženej dokumentácii:*

Výmera riešeného územia: 8 172,00 m<sup>2</sup>; spevnené plochy SO 01 – MSK (mlat): 1 929,00 m<sup>2</sup>; spevnené plochy SO 01 – dlažba: 2 161,00 m<sup>2</sup>; sadové úpravy SO 04: 4 082,00 m<sup>2</sup>.

**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:**

***Funkčné využitie územia:***

Pre územie, ktorého súčasťou je investičným zámerom dotknutá lokalita, územný plán stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE: 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.

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 (SV a JV časť riešeného územia):**

*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.

***Intenzita využitia územia:***

Riešené územie je 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. Merítkom 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 územia.

Posudzovaná revitalizácia priestoru, **spĺňa reguláciu** funkčného využitia územia a intenzitu využitia územia stanovenú v záväznej časti územného plánu. Podstatná časť riešeného územia je súčasťou funkčnej plochy číslo 1130: *ostatná ochranná a izolačná zeleň*, pre ktorú je „líniová

a plošná zeleň“ prevládajúcim spôsobom jej využitia. V časti riešeného územia so stanoveným funkčným využitím: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, je „líniová a plošná zeleň“ zaradená medzi prípustné spôsoby jej využitia.

**Riešenie dopravného vybavenia:**

V zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, je do výhľadu uvažované s výstavbou **vonkajšieho dopravného polookruhu Galvaniho ul. – Lamač**. Súčasťou stavby budú **mimoúrovňové križovatky** s kľúčovými dopravnými radiálami mesta (o.i. aj s Ivanskou cestou) ako aj súbežné komunikácie na obsluhu príľahlého územia. Stavbou polookruhu ako aj mimoúrovňovou križovatkou Galvaniho - Ivanská cesta (vrátane zásadnej zmeny organizácie dopravy) **budú priamo dotknuté aj pozemky revitalizácie**.

Zámer revitalizácie exponovaného verejného priestoru v nároží ulíc Galvaniho a Ivanská cesta, s definovanými cieľmi urbanistického a architektonického riešenia, hodnotíme pozitívne. Predložený investičný zámer nie je v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, ale z dôvodu, že sa navrhuje v území dotknutom významným výhľadovým dopravným zámerom:

**Hlavné mesto SR Bratislava  
S Ú H L A S Í**

so zmenou využívania územia - ako stavby dočasnej:	„Revitalizácia priestoru trávinatej plochy“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Trnávka
miesto stavby:	náročie ulíc Galvaniho a Ivanská cesta, MČ Bratislava – Ružinov, Bratislava II

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 urbanistického - architektonického riešenia:**

- navrhovanú zmenu využívania územia žiadame povoliť ako stavbu dočasnú,
- v prípade zainvestovania územia v súlade s územným plánom mesta, odstráni investor dočasnú stavbu na vlastné náklady aj pred stanoveným termínom;

**z hľadiska tvorby kvalitných verejných priestorov:**

- požadujeme, aby bola podporená priestorov a funkčná dominancia zhromažďovacích plôch pri zastávke MHD a prechodoch pre chodcov,
- posilniť jasnú a intuitívnu navigáciu hlavného pešieho ťahu, ktorý je vedený diagonálne cez územie,

**z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- z dôvodu potreby rešpektovať výhľadový dopravný zámer špecifikovaný v konštatačnej časti, a zachovať dostatočné územné rezervy preň, je zámer revitalizácie **prípustný ako stavba dočasná – do doby realizácie vonkajšieho dopravného polookruhu**,
- z dôvodu umiestňovania prefabrikovaných betónových segmentov s výškou 1 – 1,5 m žiadame preukázať zachovanie dostatočného rozhľadu v súčasnej príľahlej CDS riadenej križovatkou

Galvaniho – Ivanská cesta aj po ich nainštalovaní. Dôvodom preukázania rozhl'adu v rozhl'adových trojuholníkoch je zaistenie bezpečnosti dopravy v križovatke aj v prípade nefunkčnosti (poruchy, vypnutia) CDS;

**z hľadiska ochrany a zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského 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;

Vzhľadom na Akčný plán adaptácie na nepriaznivé účinky zmeny klímy na území hlavného mesta, ktorého súčasťou je aj stratégia zadržovania vody v území, žiadame:

- optimalizovať podiel spevnených plôch a navrhnuté spevnené plochy požadujeme riešiť dlažbou prepúšťajúcou vodu,
- aby bola v maximálnej miere využitá zelená infraštruktúra s integrovanými prvkami na zadržanie vody v území – suché poldre, dažďové záhrady a pod.;

**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.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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:** potvrdený výkres č. A 01: Situácia/M 1:500, 3xA4

**Co:** MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdený výkres č. A 01: Situácia/M 1:500, 3xA4  
Magistrát – ODI, OUIČ/archív