

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Viscon, s.r.o.
Vinohradská 11
920 01 Hlohovec

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 57441/11-394383 Ing. arch. Labanc / 59356213 30. 01. 2012

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

investor:	Viscon, s.r.o., Vinohradská 11, Hlohovec
investičný zámer:	„Bytový dom Ružinovská 2010“
žiadosť zo dňa:	04. 11. 2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	VIVS, s.r.o., Justičná 7, Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	10. 2011

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu polyfunkčnej budovy, ktorá z hmotovo–priestorového hľadiska pôsobí ako 2 spojené hmoty – 5 podlažná (umiestnená bližšie k Ružinovskej ulici) a 8 podlažná. Navrhovaný objekt má 1 pp. a 8 np., zastrešenie je riešené plochou strechou. V suteréne sa nachádza hromadná garáž, na 1. np. sú umiestnené vstupné priestory, priestory občianskej vybavenosti a bytové sklady. Na 2. np. až 5. np. sú navrhnuté byty a priestory prechodného ubytovania („ateliéry“), na posledných troch podlažiach sú riešené iba byty. V predmetnej budove je navrhnutých 14 3-izbových bytov, 46 2-izbových a 4 1-izbové byty – spolu 64 bytových jednotiek, ďalej budova obsahuje 40 priestorov prechodného ubytovania („ateliérov“). Nároky statickej dopravy investor navrhuje zabezpečiť 135 parkovacími miestami – 111 p. m. v podzemnej garáži a 24 p. m. na spevnených plochách na teréne. Celková plocha riešeného pozemku je 4764,0 m², zastavaná plocha objektu je 1214,0 m², zastavaná plocha nadzemnej časti je 1214,0 m², spevnené plochy 2046,0 m², plocha zelene 1245,0 m², celková podlažná plocha objektu je 7679,0 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 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. 1235/123-132, 1327/2, 3193/31-33, 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:

Laurinská 7 II. poschodie

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

- 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.
I	2,4	501	Zmiešané územia bývania a obč. vybav. *	zástavba mestského typu	8	0,30	0,25

* 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.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Bytový dom Ružinovská 2010“
na parcele číslo:	1235/123-132, 1327/2, 3193/31-33
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Ružinovská ulica

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:

- Stavebné úpravy na Ružinovskej ulici, ktoré súvisia s novou koncepciou dopravného napojenia stavby bytového domu (ide o vybudovanie „tretieho“ jazdného pruhu na tejto komunikácii v rozsahu od jestvujúceho priechodu pre peších pri Chlumeckého ulici po jestvujúci vjazd na pozemky susednej stavby polyfunkčného objektu „4in“, s prechodom cez jestvujúcu niku zastávky MHD), vrátane cyklistického pruhu, a to v zmysle riešenia spracovaného Ing. S. Sládekom, v 10/2011 (týka sa predovšetkým dôsledného dodržania návrhových prvkov stavebných úprav) žadame zahrnúť do objektovej skladby stavby bytového domu. Ich zrealizovaním podmieňujeme skolaudovanie navrhovanej stavby bytového domu.
- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov objektu ako aj pre zamestnancov žiadame riešiť ako verejné.

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 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:

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.

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 k investičnej činnosti č. MAGS ORM 57441/11-394383 nahrádza záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 48507/10-277381 zo 06. 09. 2010 a jeho zmenu č. MAGS ORM 59309/10-374661 z 20. 01. 2011.

Toto záväzné stanovisko č. MAGS ORM 57441/11-394383 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 sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
tabuľka – funkčné využitie územia – kód 501
Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia
Magistrát – ODP