

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

Real Design, spol. s r.o.
Šamorínska 10
821 06 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 45295/12-321860

Vybavuje/linka
Ing. arch. Labanc / 59356213

Bratislava
07. 08. 2012

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

investor:	HOC spol. s r.o., Agátová 1, 841 01 Bratislava
stavba:	Administratívno obytný komplex Prešovská
žiadosť zo dňa:	06. 06. 2012
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Peter Kucharovič (autorizácia č.: 0075 AA)
dátum spracovania dokumentácie:	04. 2009, 02. 2010, 12. 2010 a 03. 2012

K investičnému zámeru bolo vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti dňa 08. 12. 2010 pod č. MAGS ORM 45299/10-251437. V rámci územného konania na stavebnom úrade MČ Bratislava – Ružinov investor doplnil podanie o prepracovanú projektovú dokumentáciu – obe navrhované výškové budovy boli znížené o 2 nadzemné podlažia. Dňa 01. 02. 2012 nadobudli účinnosť zmeny a doplnky 02 Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 400/2011 dňa 15. 12. 2011. Vzhľadom na tieto skutočnosti, podala Mestská časť Bratislava – Ružinov žiadosť o doplnenie uvedeného záväzného stanoviska hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti v súvislosti s predmetným územným konaním. Predmetný investičný zámer bol opätovne posúdený príslušnými odbornými oddeleniami magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy a dňa 31. 07. 2012 bol predmetom rokovania komisie primátora. Hlavné mesto SR Bratislava v súvislosti s uvedeným a na základe opätovného posúdenia konštatuje, že nie je možné predmetné záväzné stanovisko doplniť a vydáva nové záväzné stanovisko k investičnej činnosti.

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu administratívno – obytného komplexu pozostávajúceho z dvoch výškových budov – z administratívnej budovy s 12 nadzemnými podlažiami a z bytového domu s 13 nadzemnými podlažiami, oba objekty sú spojené 2 podlažnou suterénnou podnožou, v ktorej sa nachádza podzemná garáž, ktorá zaberá väčšiu časť záujmového pozemku. V navrhovanej administratívnej budove, stavebný objekt SO 01 riešený pri Prešovskej ulici, je v suteréne situovaná aj jedáleň s kuchyňou, na prízemí sa nachádzajú vstupné priestory a priestory občianskej vybavenosti, v ostatných nadzemných podlažiach sú navrhnuté priestory administratívy. V bytovom dome, stavebný objekt SO 02 riešený vo vnútrobloku, sú na 1. a 2. n. p. navrhnuté vstupné priestory a nadzemná časť hromadnej garáže. Na 3. až 13. n. p. sú riešené byty, spolu je navrhnutých 63 bytov. Dopravne je stavba napojená z Prešovskej ulice. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť celkovo 262 parkovacími miestami - z toho v hromadnej garáži 226 miest a 36 miest na teréne alebo na streche suterénu. Celková plocha riešeného územia je 5749 m², zastavaná plocha (nadzemných častí) je 1887 m², podlažná plocha nadzemných podlaží je 13 336 m², plocha zelene na teréne je 648 m², plocha zelene na konštrukciách je 1090 m² (plošné bilancie stavby sú prevzaté z predloženej dokumentácie).

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:

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

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. **15277/40, 15277/41**, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501** (tabuľka C.2.501 v prílohe).

Podmienky funkčného využitia plôch: územia 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 a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

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.

**Hlavné mesto SR Bratislava
NESÚHLASÍ**

s umiestnením stavby:	Administratívno obytný komplex Prešovská
na parcele číslo:	15277/40, 15277/41
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Prešovská ulica

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Z hľadiska regulácie intenzity využitia územia možno konštatovať veľké zaťaženie a exploatáciu záujmového územia a najbližšieho okolia. Posudzovanú navrhovanú stavbu hodnotíme ako nevhodnú umiestniť do záujmového územia s poukázaním na nežiaducu degradáciu susedných verejných priestorov.

Toto záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 45295/12-321860 nahrádza záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 45299/10-251437 zo dňa 08. 12. 2010.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Prílohy: dokumentácia
tabuľka C.2.501

Co: MČ Bratislava – Ružinov
HOC, s.r.o., Agátová 1, 841 01 Bratislava
Magistrát – OUP, ODP, archív