

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**DD ARCHITEKTI s.r.o.**

**Dulovo nám. 8**

**821 09 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS ORM 55179/13-341603

Ing. arch. Labanc / 59356213

12. 02. 2014

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

investor:	<b>CRESCO Ružinovská s.r.o., Hviezdoslavovo nám. 14, 811 02 Bratislava</b>
investičný zámer:	<b>„Bytový dom – Jašíkova ulica, Bratislava – Ružinov“</b>
žiadosť zo dňa:	24. 09. 2013; doplnená dňa: 06. 12. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>DD ARCHITEKTI s.r.o., Dulovo nám. 8, 821 09 Bratislava</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>09. 2013; 11. 2013 a 12. 2013 (doplnenie)</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** rekonštrukciu, prestavbu a nadstavbu časti jestvujúcej stavby občianskej vybavenosti – administratívnej časti na bytovú časť nazvanú „bytový dom“. Predmetný riešený objekt tvorí výškovú, administratívnu časť – dilatačný celok „A“ uvedenej stavby. Orientovaný je do Papánkoveho námestia, má čiastočne zapustený suterén, 7 nadzemných podlaží a ustúpené podlažie, pričom atika strechy nad 7. n. p. dosahuje výšku atiky strechy nad ustúpeným podlažím, v prízemí a v suteréne komplex stavieb hmotovo pokračuje priestormi likvidatúry, zázemia, skladmi, CO krytom a garážami. V suteréne sú navrhnuté skladové a technické priestory, na 1. n. p. sú riešené vstupné priestory pre navrhovanú bytovú časť i pre jestvujúcu prevádzku v nerekonštruovanej časti stavby a časť administratívnych priestorov a zázemia tejto prevádzky. Na 2. až 7. n. p. sú riešené byty, na úrovni ustúpeného podlažia je navrhnutá nadstavba 8. n. p. obsahujúca priestory mezonetových bytov zo 7. n. p. Celkovo je navrhnutých 48 bytov. Zastrešenie je riešené formou plochej strechy. Dopravné napojenie sa nemení, stavba je stavba napojená na príľahlú Jašíkovú ulicu. Nároky statickej dopravy v počte 78 parkovacích miest sú navrhnuté zabezpečiť na jestvujúcom príľahlom parkovisku na pozemku stavby, jeho kapacita je 91 parkovacích miest.

**Súčasťou doplnenia zo dňa 06. 12. 2013 sú aj výkresy situácie, ktoré riešia ďalšiu etapu prestavby dilatačného celku „B“ a dilatačný celok „C“ predmetnej stavby občianskej vybavenosti a výstavbu na časti prislúchajúceho parkoviska. Táto ďalšia etapa výstavby nie je predmetom tohto záväzného stanoviska.**

**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. **1166/1, 1166/2 a 1154/2**, stanovuje funkčné využitie územia:

Laurinská 7 III. poschodie

TELEFÓN

02/59 35 62 35

FAX

02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE

ČSOB: 25829413/7500

IČO

603 481

INTERNET

www.bratislava.sk

E-MAIL

orm@bratislava.sk

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201** (tabuľka C.2.201 v prílohe) – riešený dilatačný celok „A“ a časť dilatačného celku „B“  
**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.
- **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101** (tabuľka C.2.101 v prílohe). – časť dilatačného celku „B“ a dilatačný celok „C“ a prislúchajúce parkovisko  
**Podmienky funkčného využitia plôch:** územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

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.

Bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, je zaradené medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**. Podľa predloženej dokumentácie celková podlažná plocha určená pre obytnú funkciu nepresiahne 30% z celkových nadzemných podlažných plôch dotknutej funkčnej plochy. Prírastok podlažnej plochy – nadstavba 8. nadzemného podlažia v kontexte celej funkčnej plochy nenarúša charakteristický obraz a proporcie jestvujúcej zástavby, svojim riešením predstavuje prijateľný zásah do dotknutého stabilizovaného územia. 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:	„Bytový dom – Jašíkova ulica, Bratislava – Ružinov“
na parcele číslo:	1166/1, 1166/2 a 1154/2
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Jašíkova 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:**

- požadujeme zrealizovať samostatný pravý odbočovací (vyraďovací) pruh na Ružinovskej ulici v mieste napojenia Jašíkovej ulice, a to spoločne s investorom ďalšej pripravovanej stavby „Dostavba k BC Kerametal, Výukový objekt“ – spoločnosťou DDM Trade, spol. s r. o.

Realizácia vyradovacieho pruhu bude (tak ako v prípade stavby výukového objektu) podmieňovať uvedenie navrhovanej stavby bytového domu do užívania.

#### *Pre úplnosť uvádzame:*

- Dôvodom požiadavky na realizáciu vyradovacieho pruhu je zachovanie bezpečnosti a plynulosti dopravy na Ružinovskej ulici po náraste dopravného zaťaženia vyvolaného postupujúcou urbani-

záciou územia. Realizácia vyradovacích pruhov, absentujúcich v súčasnosti na celom úseku Ružinovskej ul., je podmieňujúcou investíciou všetkých nových investičných zámerov pripravovaných v príľahlom území.

- Akceptujeme riešenie vyradovacieho pruhu v samostatnej projektovej dokumentácii.
- Dokumentácia pre územné rozhodnutie stavby „Dostavba k BC Kerametal, Výukový objekt“ (spracovateľ ATELIER LM s.r.o., FISCHERS, a.s.) je t. č. predložená na magistrát taktiež za účelom vydania Záväzného stanoviska hl. mesta k investičnej činnosti.

#### **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:**

V prípade rekonštrukcie ďalších častí bývalej administratívnej budovy bude nevyhnutné preukázať zabezpečenie ich nárokov na statickú dopravu mimo 78 parkovacích miest určených pre bytový dom. Tieto nebude prípustné riešiť ani na úkor jestvujúcich verejných parkovacích plôch, chodníkov a komunikácií.

V prípade, že prístupové komunikácie na pozemkoch stavebníka zabezpečujú v súčasnosti dopravný a peší prístup k susedným pozemkom a nehnuteľnostiam, tento požadujeme zachovať.

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.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
dokumentácia (ostatná časť)  
tabuľka C.2.201 a C.2.101

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