

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**ARS REAL, spol. s r. o.**  
**Karadžičova 7**  
**811 09 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS ORM 44102/14-42313

Ing. arch. Labanc / 59356213

23. 05. 2014

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

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| investor:                            | <b>ARS REAL, spol. s r. o., Karadžičova 7, 811 09 Bratislava</b>                         |
| investičný zámer:                    | <b>„POLYFUNKČNÝ OBJEKT – NEW GARDENS III.“</b>   |
| žiadosť zo dňa:                      | 05. 03. 2014; doplnená dňa: 15. 05. 2014   |
| typ konania podľa stavebného zákona: | <b>územné konanie</b>  |
| druh podanej dokumentácie:           | <b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>   |
| spracovateľ dokumentácie:            | <b>Ing. Lucia Peniažková</b><br><b>Ing. arch. Dušan Mačuha (autorizácia č.: 1913 AA)</b> |
| dátum spracovania dokumentácie:      | <b>04. 2014 a 05. 2014</b>   |

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu bytového domu so vstavanými administratívnymi priestormi a inými prenajímateľnými priestormi občianskej vybavenosti. Navrhovaná stavba má 3 podzemné podlažia, 3 nadzemné podlažia a ustúpené podlažie (úroveň 4. n. p.), ktoré predstavuje iba zastrešenie schodov na strechu, nadväzujúce pergoly a potrebné vertikálne konštrukcie. V suteréne – na 3. p. p. a 2. p. p. je navrhnutá podzemná hromadná garáž, ktorá tvorí podnož stavby, má pôdorysný tvar obdĺžnika so zrezaným jedným vrcholom. Hmota stavby od 1. p. p. až ustúpené podlažie má už pôdorysný tvar písmena L. Na 1. p. p. sú riešené vstupné priestory a prenajímateľné priestory občianskej vybavenosti Na 1. n. p. až 3. n. p. je navrhované bývanie v dlhšom krídle stavby a administratívne priestory v kratšom krídle stavby. Zastrešenie je riešené formou plochých striech. Dopravne je stavba napojená z príľahlej ul. Nové záhrady I. Súčasťou návrhu dopravného riešenia (okrem areálových komunikácií a spevnených plôch) je:

- rekonštrukcia ul. Nové záhrady I za účelom jej rozšírenia (zabezpečenie 6 m širokého prejazdneho profilu pre obojsmernú prevádzku);
- výstavba chodníka pozdĺž ul. Nové záhrady I. na strane navrhovanej stavby, s prepojením na jestvujúci chodník pri Mierovej ul.; súčasťou je umiestnenie priechodu pre peších na Mierovej ul., ktorý je riešený ako bezbariérový, s fyzickými ostrovčekmi pre ochranu peších;
- zriadenie samostatného odbočovacieho pruhu vľavo z Mierovej ul. do ulice Nové záhrady I. vrátane úpravy VDZ ostatných komunikácií vstupujúcich do križovatky Mierová – Nové záhrady I..

Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť 122 parkovacími miestami, z toho 98 park. miest v dvojpodlažnej podzemnej garáži a 24 park. miest na teréne na pozemku navrhovanej stavby. Počet navrhnutých parkovacích miest prevyšuje nároky vyplývajúce z STN 73 6110 – zmena 1. Na pozemku stavby sa v súčasnosti nachádza spevnená plocha – parkovisko slúžiace pre potreby dvoch jestvujúcich susedných polyfunkčných objektov ARSCom I. a II.. Uvedené parkovisko sa zachováva (dochádza len k jeho dispozičnej úprave). Celková plocha riešeného územia je 5998,4 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 1444,69 m<sup>2</sup>, spevnené plochy 1925,10 m<sup>2</sup>, plocha zelene na rastlom teréne 1492,19 m<sup>2</sup>, plocha zelene nad garážou 469,51 m<sup>2</sup>, celková nadzemná podlažná plocha je 3281,58 m<sup>2</sup> (údaje sú prevzaté z predloženej dokumentácie).

Laurinská 7 III. poschodie

TELEFÓN

FAX

BANKOVÉ SPOJENIE

IČO

INTERNET

E-MAIL

02/59 35 62 35

02/59 35 64 46

ČSOB: 25829413/7500

603 481

www.bratislava.sk

orm@bratislava.sk

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. **1978/1, 1975/1 a 1975/4**, stanovuje funkčné využitie územia:

- **málopodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **102** (tabuľka C.2.102 v prílohe).  
**Podmienky funkčného využitia plôch:** územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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. V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.
- **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.

**Navrhovaná stavba – jej stavebný objekt SO-02 Polyfunkčný objekt je riešený vo funkčnej ploche málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.**

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 regul. | IPP max. | Číslo funkcie | Názov urbanistickej funkcie                      | Priestorové usporiadanie          | IZP max. | KZ min. |
|------------|----------|---------------|--|-----------------------------------|----------|---------|
| C          | 0,6      | 102           | Málopodlažná bytová zástavba                     | bytové domy – rozvoľnená zástavba | 0,30     | 0,25    |
| G          | 1,8      | 501           | Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti | zástavba mestského typu           | 0,34     | 0,25    |

**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.

Bytové domy do 4 nadzemných podlaží sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** funkčnej plochy **málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102.**

Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na časť riešeného územia nachádzajúceho sa vo funkčnej ploche *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102*, dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 0,59; IZP = 0,26; KZ = 0,38; ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na celú dotknutú funkčnú plochu *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102*, dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 0,60; IZP = 0,27; KZ = 0,37; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie.

V dotknutej funkčnej ploche *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501* sa celková zastavaná plocha a celková podlažná plocha nemení, mení sa plocha zelene. Koeficient zelene (KZ) vzťahujúci sa na časť riešeného územia nachádzajúceho sa vo funkčnej ploche *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501* dosahuje nasledovnú hodnotu: KZ = 0,25; vo vzťahu na celú túto funkčnú plochu dosahuje hodnotu: KZ = 0,41; tieto hodnoty nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie.

Podiel funkcie bývania vo funkčnej ploche *málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102*, tvorí 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby tejto funkčnej plochy.

„Otvorením“ JZ fasady – zmenou predchádzajúceho riešenia stavby z jednej hmoty na tri hmoty od 2. n. p. sa vytvorí prirodzený prechod medzi jestvujúcou zástavbou rodinných domov a navrhovanou zástavbou bytového domu, ktorá pokračuje jestvujúcou zástavbou dvoch administratívnych budov južne od posudzovaného objektu. 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: | <b>„POLYFUNKČNÝ OBJEKT – NEW GARDENS III.“</b> |
| na parcele číslo:     | <b>1978/1, 1975/1 a 1975/4</b>                 |
| v katastrálnom území: | <b>Ružinov</b>                                 |
| miesto stavby:        | <b>ulica Nové Záhrady I</b>                    |

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:**

- zrealizovanie navrhnutého dopravného riešenia v plnom rozsahu podmieňuje skolaudovanie stavby Polyfunkčného objektu – New Gardens III.; okrem stavebného objektu riešiaceho areálove komunikácie a spevnené plochy stavby ide o zriadenie samostatného odbočovacieho pruhu vľavo z Mierovej ul. do ul. Nové záhrady, priechodu pre peších na Mierovej ul., výstavbu chodníkov, ako aj rekonštrukciu úseku ul. Nové záhrady I. (jej rozšírenie)
- v technickom riešení priechodu pre peších na Mierovej ul. považujeme za vhodné riešiť oba fyzické ostrovčeky na ochranu peších ako skosené (resp. „štvorcový“ min. s oblúkom) a VDZ (šikmé rovnobežné čiary) upraviť tak, aby bolo zabezpečené dostatočné rozšírenie jazdného pruhu na vjazde z Gagarinovej ul.

#### **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:**

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.

Dokumentáciu (1 paré aktuálneho riešenia) sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
dokumentácia (5 x paré neaktuálneho riešenia)  
tabuľka C.2.102 a C.2.501

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