

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
MAGS ORM 51250/14-285764

Vybavuje/linka
Ing. arch. Labanc / 59356213

Bratislava
31. 07. 2014

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

investor:	CRESCO Ružinovská s.r.o., Hviezdoslavovo nám. 14, 811 02 Bratislava
stavba:	„PRIMA PARK BYTOVÝ DOM Jašíkova ulica – Bratislava“
žiadosť zo dňa:	17. 06. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	DD ARCHITEKTI s.r.o., Dulovo nám. 8, 821 09 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	04. 2014

Predložená dokumentácia rieši: 2. etapu rekonštrukcie a dostavby bývalého areálu VÚB (budova a parkovisko) nachádzajúcu sa medzi Papánkovým námestím Jašíkovou ulicou. Navrhuje sa asanácia dilatačnej časti C, rekonštrukcia dilatačnej časti B jestvujúcej budovy, výstavba dvoch podlaží podzemnej parkovacej garáže a výstavba bytového domu. V dilatačnej časti B je zachovaná podlažnosť – 1 nadzemné podlažie, ktoré obsahuje 2 priestory občianskej vybavenosti. Suterén tejto časti tvorí jestvujúci CO kryt. Bytový dom je navrhnutý sčasti na pôvodnej dilatačnej časti C a sčasti na súčasnom parkovisku, pôdorysný tvar jeho nadzemnej časti má tvar písmena „L“, obsahuje 8 nadzemných podlaží a spočíva na 2 podlažnej suterénnej podnoži, ktorá obsahuje hromadné garáže, skladové a technické priestory. V 1. n. p. bytového domu sú riešené vstupné priestory, priestory občianskej vybavenosti (pizzeria, cukráreň a predajné priestory) a kotolňa. Na 2. n. p. až 8. n. p. je navrhnutých 95 bytových jednotiek (väčšina 2-izbových alebo 1-izbových) a 14 1-izbových apartmánov.

Statická doprava je riešená komplexne pre 1. a 2. etapu predmetného investičného zámeru, nakoľko navrhovaná výstavba bytového domu zasahuje aj časť parkoviska, ktoré pokrývalo nároky 1. etapy. Navrhuje sa umiestiť 225 parkovacích stojísk v dvoch podlažiach podzemnej garáže (garáž G1 so 107 p. m. a garáž G2 so 118 p. m.), 6 park. stojísk v rekonštruovanej časti (garáž G3) a 62 park. stojísk je riešených na teréne (parkoviská P1-16, P2-29 a P3-15 p. m.). Celkovo je navrhnutých pre 1. a 2. etapu predmetného investičného zámeru 293 park. stojísk. Potreby krátkodobých parkovacích stojísk (44 stojísk) sú riešené na parkoviskách prístupných z Jašíkovej ulice. Tieto parkovacie miesta sú navrhnuté verejne prístupné.

Dopravné napojenie stavby sa rieši v dvoch bodoch:

- z Jašíkovej ulice zo smeru od Ružinovskej ulice – ide o napojenie parkoviska P2 a P3 a garáže G1, ktorá je prepojená s garážou G2,
- z Jašíkovej ulice z úseku pred bytovkou Jašíkova 20-24 – ide o napojenie parkoviska P1 a garáže G2, ktorá je prepojená s garážou G1, pričom toto napojenie má slúžiť výlučne pre majiteľov stojísk v garážach a na parkovisku P1 a pre vozidlá OLO a v rámci riešenia tohto dopravného napojenia sa

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

navrhuje šírková úprava úseku Jašíkovej ul. pred bytovkou Jašíkova 20-24 s vytvorením kolmých státi (pre zachovanie možnosti súčasného parkovania).

Súčasťou stavby je riešenie nových peších prepojení (vnútroblok – Papánkove nám.) ako aj zachovanie súčasného severného prepojenia Jašíkova – Papánkove námestie. V riešení sa potvrdzuje realizácia samostatného pravého odbočovacieho (vyraďovacieho) pruhu na Ružinovskej ulice v mieste napojenia Jašíkovej ulice, ktorou je zaviazaná kolaudácia už 1. etapy predmetného investičného zámeru.

Pre úplnosť informácii uvádzame, že 1. etapu toho investičného zámeru, na ktorú bolo dňa 12. 02. 2014 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 55179/13-341603, predstavuje zmena funkčného využitia – rekonštrukcia a prestavba bývalej administratívnej budovy – dilatačnej časti A (zo strany Papánkovho námestia) na bytový dom.

Plošné bilancie pre 1. a 2. etapu predmetného investičného zámeru na celé riešené územie prevzaté z predloženej dokumentácie sú nasledovné: celková plocha riešeného pozemku/územia je 8415 m², zastavaná plocha je 2682,4 m², spevnené plochy sú 3734,7 m², plocha zelene je 2025,7 m², celková podlažná plocha je 16158 m². Navrhovaná fontána na streche podzemnej garáže má 51,5 m². (Pre plochu fontán územný plán Bratislavy nestanovuje žiadnu špeciálnu definíciu.)

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:

- **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101** (tabuľka C.2.101 v prílohe) – bytový dom a aj menšia časť dilatačnej časti B.
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 požiaru 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.
- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201** (tabuľka C.2.201 v prílohe) – väčšia časť dilatačnej časti B a dilatačná časť A.
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 požiaru a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

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
N E S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	„PRIMA PARK BYTOVÝ DOM Jašíkova ulica – Bratislava“
na parcele číslo:	1166/1, 1166/2 a 1154/2
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Jašíkova ulica

Odôvodnenie :

Umiestnenie stavby je v rozpore s platnou územnoplánovacou dokumentáciou – v rozpore s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov – z hľadiska intenzity využitia územia v rozpore so záväznou reguláciou stabilizovaného územia. Výstavbou predmetnej stavby by sa v dotknutej funkčnej ploche viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, zvýšila celková podlažná plocha o cca 82%, čo predstavuje neúmerne zaťaženie pozemku a celej dotknutej funkčnej plochy. Takúto stavbu podľa záväznej regulácie nie je možné v stabilizovanom území umiestniť. Ďalej konštatujeme, že predmetná stavba v navrhovanom rozsahu zhorší kvalitu bývania v okolitých bytových domoch a prevádzkovú kvalitu v celej lokalite – okolitej zástavbe.

Dokumentáciu (1 ks paré) sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: dokumentácia (2 ks paré)
tabuľka C.2.101 a C.2.201

Co: MČ Bratislava – Ružinov
Magistrát – OUP, ODP, archív