

# HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

**Ing. Barbara Némethová, s.r.o.**  
**Švabinského 20**  
**851 01 Bratislava**

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo  
MAGS ORM 54295/14-309227

Bratislava  
22. 09. 2014

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

investor:	<b>Real Business s.r.o., Fedákova 4, 841 02 Bratislava</b>
stavba:	<b>Bytový dom, Ružinovská ul., Bratislava</b>
žiadosť zo dňa:	01. 08. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>NOVAARCH s.r.o., Sklenárska 5, 811 02 Bratislava</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>05. 2014</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu bytového domu s 1 podzemným podlažím a 8 nadzemnými podlažiami. V suteréne je riešená hromadná garáž, na 1. n. p. sú navrhnuté vstupné priestory a nebytové priestory, na 2. n. p. až 8. n. p. je riešených 70 bytov a 21 apartmánov (nebytové priestory). Zastrešenie je riešené formou plochej strechy. Dopravne je navrhovaný objekt napojený na Ružinovskú ulicu novým vjazdom riešeným s vyraďovacím a pripájacím pruhom (pre tento sa využíva jestvujúce rozšírenie Ružinovskej ul. v mieste niky). Nároky na statickú dopravu sú navrhnuté zabezpečiť 156 parkovacími miestami – z toho 69 p. m. na teréne na pozemku stavby a 87 p. m. v podzemnej hromadnej garáži.

Celková plocha riešeného pozemku je 5798,73 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 1078,64 m<sup>2</sup>, spevnené plochy 2237,70 m<sup>2</sup>, plocha zelene 2482,39 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 8156,12 m<sup>2</sup> (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:**

**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. **1235/123, 1235/124, 1235/125, 1235/126, 1235/127, 1235/128, 1235/129, 1235/130, 1235/131, 1235/132, 1327/2, 3193/32 a 3193/33**, stanovuje funkčné využitie územia:

- **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101** (tabuľka C.2.101 v prílohe) – južná menšia časť riešeného územia.

**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, do-

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

pravné 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.

- **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501** (tabuľka C.2.501 v prílohe) – severná väčšia časť riešeného územia.  
**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.
- **námestia a ostatné komunikačné plochy** (biela plocha; stredná najmenšia časť riešeného územia) t.j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Časť záujmovej lokality, pre ktorú je stanovené funkčné využitie územia *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101*, je 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.

Časť záujmovej lokality, pre ktorú je stanovené funkčné využitie územia *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501*, 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.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,30	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.

Viacpodlažné bytové domy sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** funkčnej plochy *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101*. Bytové domy sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** funkčnej plochy *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501*. Prenají-

mateľné priestory občianskeho vybavenia na 1. n. p. a apartmány (nebytové priestory – priestory občianskeho vybavenia) sú riešené vo funkčnej ploche *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501*, spolu s bytmi resp. s časťami bytov vytvárajú polyfunkčný objekt bývania a občianskej vybavenosti, tieto sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** predmetnej funkčnej plochy. Podiel funkcie bývania tvorí cca 56 % z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby uvedenej funkčnej plochy.

Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na časť riešeného pozemku, ktorá sa nachádza vo funkčnej ploche *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501*, dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 1,79; IZP = 0,23; KZ = 0,46, tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre predmetné rozvojové územie. Z hľadiska regulácie stabilizovaného územia, časť riešeného územia, pre ktorú je stanovené funkčné využitie územia *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101*, stavba svojim hmotno-priestorovým riešením nadväzuje na charakter jestvujúcej zástavby v dotknutej funkčnej ploche – nenaruša charakteristický obraz a proporcie dotknutého územia. Uvažovaný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov.

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>Bytový dom, Ružinovská ul., Bratislava</b>
na parcele číslo:	<b>1235/123, 1235/124, 1235/125, 1235/126, 1235/127, 1235/128, 1235/129, 1235/130, 1235/131, 1235/132, 1327/2, 3193/32 a 3193/33</b>
v katastrálnom území:	<b>Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>Ružinovská ulica</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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

#### **z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:**

- vo väzbe na navrhnutú priestorovú rezervu pre výhľadovú cyklistickú trasu (po účelovej komunikácii zabezpečujúcej prístup na parkovisko bytového domu) žiadame zrealizovať v rámci stavby bytového domu priame prepojenia účelovej komunikácie na prilahlé pešie ťahy (a to z východnej aj západnej strany). Pre zabezpečenie realizácie cyklistickej trasy v budúcnosti je nevyhnutné zo strany investora ním navrhnutú priestorovú rezervu pre cyklistickú trasu rešpektovať aj po uvedení stavby bytového domu do užívania.
- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov objektu ako aj pre zamestnancov žiadame riešiť ako verejne prístupné
- zrealizovanie stavebného objektu SO 10 Komunikácie - rozšírenie miestnej komunikácie, Ružinovská (objekt zahŕňa výstavbu vyraďovacieho a pripájacieho pruhu v mieste napojenia stavby na Ružinovskú) bude podmieňovať skolaudovanie navrhovanej stavby bytového domu

#### **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 ks. paré) sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia  
dokumentácia (1 ks. paré)  
tabuľka C.2.101 a C.2.501

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