



Ružinovská 1 s.r.o.
Ružinovská 1
821 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS ORM	Ing. arch. Labanc / 213	29. 09. 2015
	41529/15-305680		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Ružinovská 1 s.r.o., Ružinovská 1, 821 02 Bratislava
stavba:	„ZMENA STAVBY POLYFUNKČNÝ DOM RUŽINOVSKÁ 1“
žiadosť zo dňa:	09. 04. 2015; doplnená dňa: 15. 06. 2015, 20. 07. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene stavby pred dokončením
druh podanej dokumentácie:	1. dokumentácia pre územné rozhodnutie 2. dokumentácia zmeny stavby pred dokončením
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Jozef Gabriš (autorizácia č. 0243 AA)
dátum spracovania dokumentácie:	05. 2013; 08. 2013; 10. 2013; 01. 2015

Na predmetnú stavbu s vydalo Hlavné mesto SR Bratislava dňa 12. 11. 2013 záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti pod č. MAGS ORM 50362/13-301242.

Z aktuálne predloženej dokumentácie a žiadosti o záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti vyplýva, že aktuálne riešenie na rozdiel od predchádzajúceho, na základe posúdenia ktorého Hlavné mesto SR Bratislava vydalo spomenuté záväzné stanovisko, neobsahuje vyrad'ovací pruh v mieste napojenia prístupovej komunikácie na Ružinovskú ulicu, úpravu jestvujúcich chodníkov a nový prepojovací chodník. Tieto tvorili stavebný objekt č. 104. Ďalej vyplýva, že riešenie samotného polyfunkčného domu sa nezmenilo, zmenilo sa riešenie príľahlého parkoviska.

Predložená dokumentácia rieši: zmenu využitia jestvujúcej stavby s 1 podzemným podlažím a 8 nadzemnými podlažiami, ktorá v súčasnosti je využívaná ako administratívna budova, na bytový dom. Výškové členenie zostáva zachované okrem časti suterénu a prízemia, ktoré vystupuje zo základnej hmoty hranola stavby a ktoré je určené na asanáciu. Zmena spočíva okrem uvedenej asanácii časti stavby v novom dispozičnom riešení. V objekte je na 2. až 8. n. p. navrhnutých 100 bytových jednotiek. Na 4., 6. a 8. n. p. sú okrem bytov riešené tri priestory označené ako „domové vybavenie“. Na 1. n. p. sú riešené 4 priestory pre lekárske ambulancie.

Pre potreby stavby sa navrhuje 115 parkovacích stojísk (zmenou súčasného parkoviska s 52 stojiskami). Parkovisko (obj. 103) bude riešené s jednosmernou prevádzkou so samostatným vjazdom a výjazdom s prepúšťacím systémom. 33 parkovacích stojísk (pozdĺž jestvujúcej komunikácie) bude voľne prístupných.

Zmena riešenia priláhlého parkoviska polyfunkčného domu sa týka zmeny dispozičného riešenia parkoviska a zmeny veľkosti plôch zelene priláhlých priamo k predmetnému polyfunkčnému objektu. (V aktuálnom riešení sa zmenil aj počet parkovacích miest zo 115 p. m. na 117 p. m. (nárast o 2 parkovacie miesta), avšak z textovej časti aktuálnej predloženej dokumentácie a doplnenia podania z 02. 09. 2015 vyplýva, že celkový počet parkovacích miest je 115, dve miesta sú vynechané pre zeleň.) V súvislosti s touto zmenou upozorňujeme, že v zmenenom riešení uvedeného parkoviska boli uplatnené normové parametre prípustné v stiesnených podmienkach (napr. šírka prístupovej komunikácie 4,50m), ktoré budú ovplyvňovať napr. zachádzanie vozidiel na parkovacie miesta (bude nevyhnutné cúvanie alebo jazda vpred s „nadbiehaním“), prípadne vyžadovať využitie previsu čela automobilu nad chodník.

Dopravný prístup sa rieši z Ružinovskej ulice jestvujúcou prístupovou komunikáciou. Úprava tejto komunikácie nie je predmetom predloženého riešenia stavby, z toho dôvodu nie je predmetom posúdenia 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. **1240/346, 1240/357 (časť), 1240/358, 1240/354, 1222/12, 1222/13, 1240/381** stanovuje funkčné využitie územia:

- **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101** (tabuľka C.2.101 v prílohe) – JV, väčšia 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, 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 funkcií územia.
- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201** (tabuľka C.2.201 v prílohe) – SZ, menšia časť riešeného územia
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.

Severozápadná časť riešeného územia, pre ktorú je stanovené funkčné využitie územia *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201* a *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.

Juhovýchodná časť riešeného územia, pre ktorú je stanovené funkčné využitie územia *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101*, je 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.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy - rozvoľnená zástavba	0,26	0,30
					0,24	0,30

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.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

so zmenou stavby pred dokončením:	„ZMENA STAVBY POLYFUNKČNÝ DOM RUŽINOVSKÁ 1“
na parcele číslo:	1240/346, 1240/357 (časť), 1240/358, 1240/354, 1222/12, 1222/13, 1240/381
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Ružinovská 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 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 sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy:
potvrdená situácia
tabuľka C.2. C.2.101 a C.2.201

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