



D.L.M. Plus, s.r.o.  
Brančská 11  
851 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIK	Ing. arch. Labanc / 213	09. 01. 2017
	55419/16-410103		

Vec

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

investor:	<b>ELITE HOLDING, a.s., Ružinovská 42, 821 01 Bratislava</b>
stavba:	<b>Revitalizácia námestia a podzemné garáže</b>
žiadosť zo dňa:	03. 10. 2016; doplnená dňa: 04. 10. 2016; 02. 12. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>mfarch, s.r.o., Čechinová 2, 821 05 Bratislava</b>
dátum spracovania dokumentácie:	<b>08. 2016</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** novostavbu podzemnej hromadnej garáže s 2 podzemnými podlažiami na mieste jestvujúcich plôch zelene, spevnených plôch a jestvujúcej fontány. Hmota podzemnej garáže je vyzdvihnutá cca 1,4m až 1,9m nad úroveň okolitého upraveného terénu, na úrovni 1. nadzemného podlažia je riešená hmota prekrytia vjazdu/výjazdu, a 2 hmoty komunikačných priestorov – vstupy do garáže. Na streche objektu a ostatných častiach riešeného územia sú navrhnuté plochy zelene, spevnené plochy, fontána a detské ihrisko. Dopravné napojenie je riešené z Exnárovej ulice. Celková kapacita je 151 parkovacích miest, z toho na 1. p. p. sa navrhuje 70 p. m., na 2. p. p. 79 p. m. a 2 p. m. na teréne. Celková plocha riešeného územia je 2455 m<sup>2</sup>, zastavaná nadzemná plocha je 181 m<sup>2</sup>, celková plocha zelene po započítaní príslušných častí plôch „zelenej strechy“ je 606 m<sup>2</sup>.

**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:**

Primaciálny palác, III. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 64 35	02/59 35 65 55	ČSOB: 25829413/7500	603 481	<a href="http://www.bratislava.sk">www.bratislava.sk</a>	primator@bratislava.sk

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. **1236/9, 1236/12 a 1236/19**, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti**, číslo funkcie **501**.

#### **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.

#### **Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

**Prípustné:** V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä : rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

**Nepripustné:** V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

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:

<b>Kód Reg.</b>	<b>IPP max.</b>	<b>Čís. funk.</b>	<b>Názov urbanistickej funkcie</b>	<b>Priestorové usporiadanie</b>	<b>IZP max.</b>	<b>KZ min.</b>
<i>I</i>	<i>2,4</i>	<i>501</i>	<i>Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti</i>	<i>zástavba mestského typu</i>	<i>0,30</i>	<i>0,25</i>

#### **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.

### **Dopravno-kapacitné posúdenie (DKP):**

Súčasťou predloženej dokumentácie je „Dopravno-kapacitné posúdenie“ (spracovateľ Alfa 04 a.s., december 2016). Predmetom posúdenia je križovatka Ružinovská – Čmelíkova (kľúčová pre príjazd vozidiel do garáže) a to v časových horizontoch rokov 2018 (uviedenie stavby do prevádzky) a 2028 (10 rokov po uvedení do prevádzky). Posúdenie je spracované pre rannú aj popoludňajšiu špičkovú hodinu a v dvoch variantoch – pre súčasný tvar križovatky a alternatívu bez ľavého odbočenia z Čmelíkovej ulice s jeho nahradením otáčaním okolo konečnej električiek na Ružinovskej ulici.

V záveroch predloženého DKP sa konštatuje, že:

- križovatka Ružinovská – Čmelíkova v súčasnom tvare a ako neriadená nevyhoví na celé výhľadové obdobie (už v súčasnosti vykazuje výrazný deficit v kapacite);
- v prípade zrušenia ľavého odbočenia z Čmelíkovej ulice a jeho nahradenia v otáčaní za konečnou električiek, križovatka ako neriadená vyhoví pre celé návrhové obdobie.

Medzi odporúčania na zvýšenie priepustnosti križovatky je ďalej radené aj vybudovanie samostatného pruhu pre ľavé odbočenie na Čmelíkovu (tento smer je zaťažený viac ako 100 vozidlami/h) ako aj opatrenia na zamedzenie v súčasnosti nelegálneho otáčania cez električkovú trať v smere od Ružinova.

Ďalej sa konštatuje, že stavba „Modernizácia a nadstavba objektu 4IN“, pre účely ktorej sa v podzemnej garáži rezervuje 18 parkovacích miest, priručí danú križovatku iba minimálne (1-5 voz/h).

Záver DKP, ktoré definujú kapacitné problémy v križovatke Ružinovská – Čmelíkova a návrh možných opatrení na ich eliminovanie **berieme na vedomie**. Konštatovanie iba minimálneho priručenia tejto križovatky stavbou „Modernizácia a nadstavba objektu 4IN“, s ohľadom na jej nároky statickej dopravy (18 park. miest) ako aj účel parkinggaráže (usporiadanie nevyhovujúceho stavu súčasného parkovania v území), **akceptujeme**.

Predmetná navrhovaná stavba riešením svojej strechy a ostatných častí riešeného územia predstavuje zeleň plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru, stavba ako celok predstavuje zariadenie dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia. Uvedené spôsoby využitia sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na riešené územie dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 0,07; IZP = 0,07; KZ = 0,247; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie. 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>Revitalizácia námestia a podzemné garáže</b>
na parcele číslo:	<b>1236/9, 1236/12 a 1236/19</b>
v katastrálnom území:	<b>Ružinov</b>
miesto stavby:	<b>Exnárová ulica – ulica Ivana Horvátha</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 urbanisticko – architektonického riešenia:**

- požadujeme zachovať sochu, ktorá je súčasťou jestvujúcej fontány a súčasne požadujeme zakomponovať predmetnú sochu do riešenia fontány navrhovanej na streche podzemnej garáže
- v územnom konaní resp. v stavebnom konaní na príslušnom stavebnom úrade požadujeme konečné riešenie fontány odsúhlasiť Hlavnou architektkou hlavného mesta SR Bratislavy

**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 správy komunikácií a oddelenie 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.

Aktuálnu dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.  
primátor

Prílohy: potvrdená situácia

neaktuálna dokumentácia

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