



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. Mgr. art. Černík 09. 01. 2017
55418/16-410101

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ELITE BUILDING, a.s., Ružinovská 42, 821 01 Bratislava
stavba:	Modernizácia a nadstavba objektu 4in
žiadosť zo dňa:	03. 10. 2016; doplnená dňa: 04. 10. 2016; 02. 12. 2016
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	BP Studio s.r.o., Miletičova 23, 821 09 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	06. 2016

Predložená dokumentácia rieši: nadstavba a rekonštrukcia jestvujúcej časti admin. budovy (objekt „4in“). Na 2. nadzemnom podlaží sú na jestvujúcej terase – pochôdznej streche priestorov 1. n. p. navrhnuté 2 zimné záhrady. Konštrukcia strechy, časť obvodových stien, časť nosných stien a priečok v interiéri 5. n. p. je určených na asanáciu. Navrhovaná nadstavba pozostáva z úpravy jestvujúcich priestorov 5. n. p. a realizácie nových priestorov tohto podlažia, z výstavby navrhovaného 6. a 7. n. p.. Na 6. n. p. sú riešené priestory administratívy, na 7. n. p. 4 apartmány resp. 3 byty a 1 apartmán (pozn.: viac informácií v podmienkach tohto záväzného stanoviska), na úrovni 8. n. p. je plánované ustúpené podlažie, ktoré tvoria komunikačné a technické priestory. Zastrešenie je riešené formou plochej strechy. Dopravné napojenie stavby sa nemení, stavba je dopravne napojená cez priamy vjazd do svojho areálu z Ružinovskej ulice. Z hľadiska nárokov na statickú dopravu konštatujeme, že pre nadstavbu vznikla normová potreba 18 parkovacích miest, tieto sú navrhnuté zabezpečiť v podzemnej garáži, ktorá je samostatnou stavbou s názvom „Revitalizácia námestia a podzemia a podzemné garáže – I. Horvátha“. Celková plocha riešeného pozemku je 3110 m², zastavaná plocha je 795 m² (podľa výkresu situácie), plocha zelene cca 502 m², celková úžitková (čistá) plocha nadzemných podlaží je 3883,04 m² (uvedené plošné bilancie 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

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	www.bratislava.sk	primator@bratislava.sk

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. 1236/19, 1236/23, 1236/24, 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:

Kód Reg.	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.

Predmetná stavba predstavuje polyfunkčný objekt bývania a občianskej vybavenosti, tieto sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Podiel bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy nepresiahne maximálne stanovený limit (70%). Zastavaná plocha a plochy zelene sa nemenia, zväčšuje sa podlažná plocha posudzovanej stavby. Index podlažných plôch dosahuje hodnotu 1,54, táto nepresahuje stanovenú limitnú hodnotu 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:	Modernizácia a nadstavba objektu 4in
na parcele číslo:	1236/19, 1236/23, 1236/24
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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- požadujeme jednoznačné pomenovanie skupín priestorov na poslednom 7. nadzemnom podlaží – v texte je uvedené, že na 7. n. p. sú riešené 4 apartmány (bez ďalšej špecifikácie, či ide o bytový alebo nebytový priestor), avšak vo výkrese pôdorysu 7. n. p. sú podľa legendy miestností riešené 3 byty a 1 apartmán
- požadujeme odstrániť nedostatky menšieho charakteru v predloženej dokumentácii, napríklad: nelogické nadpisy a popisy v grafickej časti a pod.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- vo väzbe na stavebné úpravy plánované na Ružinovskej ul. v rámci realizovanej stavby „Bytový dom, Ružinovská ul., Bratislava“ (investor Real Business, s.r.o.), pri ktorých dôjde k zrušeniu odbočovacieho pruhu niky bývalej zastávky MHD (z dôvodu vybudovania odbočovacieho a pripájacieho pruhu v mieste napojenia bytového domu na Ružinovskú) požadujeme zrealizovať totožnú stavebnú úpravu na Ružinovskej ul. aj v mieste napojenia budovy 4IN, tzn. zrušiť aj pripájací pruh niky bývalej zastávky a prepojiť ju s jestvujúcim vjazdom do budovy 4IN tak, aby vznikol súvislý tretí jazdný pruh na Ružinovskej ul. (od budúceho odbočovacieho pruhu stavby bytového domu až po Čmelíkovú ul., kde je už odbočovací pruh zrealizovaný).

Dôvod požiadavky: Jestvujúce dopravné napojenie administratívnej budovy 4IN bolo zo strany magistrátu (pri jej umiestňovaní) prípustné len ako dočasné, do doby vybudovania prístupovej komunikácie z Čmelíkovej ul.. Zrealizovaním požadovanej stavebnej úpravy je možné ponechať vjazd ako trvalý.

- kolaudáciu navrhovanej rekonštrukcie a nadstavby administratívnej budovy 4IN bude podmieňovať zrealizovanie a skolaudovanie stavby „Revitalizácia námestia a podzemné garáže na ulici Ivana Horvátha“, a preukázanie zabezpečenia 18-tich parkovacích miest pre rekonštrukciu a nadstavbu v rámci tejto stavby. Dôvodom podmienky je neprípustné zvyšovanie deficitu parkovacích miest v príľahlej obytnej zóne. Krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov nadstavby je potrebné riešiť ako verejne prístupné.

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