

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

SUNSIZE, a.s.
Digital Park II
Einsteinova 25
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
MAGS ORM 53293/13-346908

Vybavuje/linka
Ing. arch. Labanc / 59356213

Bratislava
24. 04. 2014

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

investor:	SUNSIZE, a.s., Digital Park II, Einsteinova 25, 851 01 Bratislava
investičný zámer:	Administratívna budova Ružinov
žiadosť zo dňa:	21. 08. 2013; doplnená dňa: 04. 10. 2013 a 17. 01. 2014
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	HELIKA, spol. s r. o., Bajkalská 41, 821 09 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	07. 2013; 09. 2013 a 01. 2014

Predložená dokumentácia rieši: Novostavba administratívnej budovy s 2 podzemnými podlažiami, 11 nadzemnými podlažiami a ustúpeným podlažím (výlez na strechu). V suteréne je navrhnutá podzemná hromadná garáž, technické a skladové priestory. Na 1. n. p. sú riešené vstupné priestory, prenajímateľné obchodné priestory, vjazd/výjazd do/z garáže a časť garáže. Na medziposchodí – medzi 1. n. p. a 2. n. p. sa v strede dispozície nachádza časť garáže. Na 2. n. p. až 4. n. p. sú po obvode budovy navrhnuté prenajímateľné administratívne priestory, v strede dispozície je riešená ostatná časť nadzemnej časti garáže. Od 5. n. p. až 11. n. p. sa redukuje zastavaná plocha podlaží – objem navrhovanej stavby sa delí na severnú a južnú „vežu“. V oboch sú riešené prenajímateľné administratívne priestory. Zastrešenie je riešené formou plochých striech. Dopravné napojenie predmetnej stavby je navrhované v samostatnej dokumentácii „Dopravné napojenie administratívnej budovy Ružinov, Bratislava“ (spracovateľ Pudis Plus a.s.r.o., 11/2013), je riešené z Bajkalskej ulice pravými odbočeniami, pričom sa uvažuje s predĺžením jestvujúceho BUS pruhu od zastávky MHD až po odbočovací pruh do Ružinovskej ulice. Súvisiacimi stavebnými úpravami sú:

- úpravy na Bajkalskej ulici: vytvorenie BUS pruhu a odbočenia doprava v križovatke Bajkalská – Trenčianska v smere od MÚK s Ružinovskou ulicou až do zastávky MHD za križovatkou s Trenčianskou ulicou, vrátane zrušenia ostrovčeka, ako aj vybudovanie druhého ľavého odbočovacieho pruhu do Trenčianskej ulice v smere od križovatky s Prievozskou ulicou, vrátane úprav ostrovčekov;
- úpravy na Trenčianskej ulici: vytvorenie druhého ľavého odbočovacieho pruhu z Trenčianskej do Bajkalskej ulice.

Súčasťou navrhnutého dopravného riešenia je úprava cestnej dopravnej signalizácie v križovatke Bajkalská – Trenčianska a vybudovanie chodníkov a cyklotrasy pozdĺž Ružinovskej a Bajkalskej ulice, v kontakte s pozemkami stavby administratívnej budovy. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť 480 parkovacími miestami v podzemnej i nadzemnej časti garáže integrovanej v navrhovanej stavbe. Celková plocha riešeného pozemku je 15 796 m², zastavaná plocha je 4 156 m², plocha zelene 8 633 m², celková podlažná plocha nadzemnej časti je 37 605 m².

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

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

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. 15294/9, 15294/13 a 22850/5, stanovuje funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201** (tabuľka C.2.201 v prílohe) – územie kde sa navrhuje umiestniť predmetná posudzovaná stavba.
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.
- **námestia a ostatné komunikačné plochy** (biela plocha) 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, výtvorné umelecké diela.

Časť záujmovej lokality, pre ktorú územný plán stanovuje funkčné využitie *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, 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.
L	3,3	201	OV celomestského a nadmestského významu	zástavba formou výškových objektov v uzlových priestorochestskej štruktúry a v rámci celej hierarchie mestských centier	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.

Navrhovaná administratívna budova ako zariadenie administratívy je zaradená medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. Ukazovatele intenzity využitia územia ovplyvnené navrhovanou stavbou vzťahujúce sa na riešené územie dosahujú nasledovné hodnoty: IPP = 2,38; IZP = 0,26; KZ = 0,55; tieto nepresahujú stanovené limitné hodnoty pre dotknuté rozvojové územie. Vo funkčnej ploche námestia a ostatné komunikačné plochy (biela plocha) sú riešené iba spevnené plochy, sadové úpravy, prekládka inžinierskych sietí a prípojky inžinierskych sietí pre navrhovanú stavbu. 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:	Administratívna budova Ružinov
na parcele číslo:	15294/9, 15294/13 a 22850/5
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	JV kvadrant križovatky ulíc Bajkalská - Ružinovská

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 riešenia dopravného vybavenia:

- skolaudovanie stavby administratívnej budovy Ružinov podmieňujeme zrealizovaním a skolaudovaním stavby „Dopravné napojenie administratívnej budovy Ružinov, Bratislava“, a to v zmysle projektovej dokumentácie pre územné rozhodnutie, ktorú spracovala spoločnosť Pudos Plus s.r.o. v 11/2013.

Pripomíname: Projektová dokumentácia rieši dopravné napojenie administratívnej budovy z Bajkalskej ul. pravými odbočeniami, pričom sa uvažuje s predĺžením jestvujúceho BUS pruhu od zastávky MHD až po odbočovací pruh do Ružinovskej ul.. Súvisiacimi stavebnými úpravami sú úpravy na Bajkalskej ul. (vytvorenie BUS pruhu a odbočenia doprava v križovatke Bajkalská – Trenčianska v smere od MÚK s Ružinovskou ul. až do zastávky MHD za križovatkou s Trenčianskou ul., vrátane zrušenia ostrovčeka, a vybudovanie druhého ľavého odbočovacieho pruhu do Trenčianskej ul. v smere od križovatky s Prievozkou ul., vrátane úprav ostrovčekov), ako aj úpravy na Trenčianskej ul. (vytvorenie druhého ľavého odbočovacieho pruhu z Trenčianskej do Bajkalskej ul.), úprava cestnej dopravnej signalizácie v križovatke Bajkalská – Trenčianska a vybudovanie chodníkov a cyklotrasy pozdĺž Ružinovskej a Bajkalskej ul., v kontakte s pozemkami stavby administratívnej budovy.

- krátkodobé parkovacie miesta pre návštevníkov objektu žiadame riešiť ako verejne prístupné, ich vyhradenie (v normovom počte) taktiež žiadame preukázať ku kolaudácii stavby.

z hľadiska riešenia technického vybavenia:

- Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 06. 02. 2014 na stavbu „Príprava územia – Polyfunkčný objekt Ružinov, Bratislava“, ktorej projektová dokumentácia riešila: „*preložky vedení a zariadení inžinierskych sietí, nakoľko vedú územím v ktorom investor v nadväzujúcej dokumentácii rieši novostavbu polyfunkčného objektu. Príprava predmetného záujmového územia pozostáva z preložky horúčovodu 2 x DN 500, z preložky horúčovodu 2 x DN 200 – zmena bodu napojenia, preložky kanalizácie DN 1200 – nové vedenie kanalizácie DN 1600, z preložky STL DN 100, 300 kPa, z preložky vedenia VN, z preložiek slaboprúdových vedení a z odstránenia reklamných zariadení (billboardov). Uvedené preložky sú vo veľkej miere sústredené v SZ časti záujmového územia – pri jednej z vetiev mimoúrovňovej križovatky Bajkalská – Ružinovská.*“, súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti pod č. MAGS ORM 53292/13-324833. Územné rozhodnutie následne i stavebné povolenie na stavbu „Administratívna budova Ružinov“ podmieňujeme vydaním územného rozhodnutia a následne i stavebného povolenia na stavbu „Príprava územia – Polyfunkčný objekt Ružinov, Bratislava“.

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:

Navrhovaný počet parkovacích miest (480) vyhovuje požiadavkám STN 73 6110 – zmena 1 pre investorm stanovené objemy zamestnancov: 564 zam. v južnej veži a 380 zam. v severnej veži; spolu 944 osôb. V prípade nedodržania uvedeného počtu zamestnancov bude nevyhnutné vzniknutý deficit parkovacích miest zabezpečiť na náklady investora a na jeho pozemku.

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.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
dokumentácia (ostatná časť)
tabuľka C.2.201

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