

DD ARCHITEKTI s.r.o.
Dulovo nám. 8
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS ORM	Ing. arch. Labanc / 213	28. 09. 2015
	33262/15-58240		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	CRESCO Ružinovská s.r.o., Hviezdoslavovo nám. 14, 811 02 Bratislava
stavba:	„PRIMA PARK BYTOVÝ DOM Jašíkova ulica – Bratislava“
žiadosť zo dňa:	27. 11. 2014; doplnená dňa: 30. 03. 2015, 23. 07. 2015, 26. 08. 2015
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	DD ARCHITEKTI s.r.o., Dulovo nám. 8, 821 09 Bratislava
dátum spracovania dokumentácie:	03. 2015

Predložená dokumentácia rieši: 2. etapu rekonštrukcie a dostavby bývalého areálu VÚB (budova a parkovisko) nachádzajúcu sa medzi Papánkovým námestím Jašíkovou ulicou. Navrhuje sa asanácia dilatačnej časti C, rekonštrukcia dilatačnej časti B jestvujúcej budovy, výstavba dvoch podlaží podzemnej garáže a výstavba bytového domu. V dilatačnej časti B je zachovaná podlažnosť – 1 nadzemné podlažie, ktoré obsahuje hromadnú garáž. Suterén tejto časti tvorí jestvujúci CO kryt. Bytový dom je navrhnutý sčasti na pôvodnej dilatačnej časti C a sčasti na súčasnom parkovisku, pôdorysný tvar jeho nadzemnej časti má tvar písmena „L“, obsahuje 7 nadzemných podlaží a spočíva na 2 podlažnej suterénnej podnoži, ktorá obsahuje hromadné garáže, skladové a technické priestory. V 1. n. p. bytového domu sú riešené vstupné priestory, priestory občianskej vybavenosti (pizzeria a 5 predajných priestorov) a časť skladových priestorov pre byty. Na 2. n. p. až 7. n. p. je navrhnutých 78 bytov (väčšina 2-izbových alebo 1-izbových) a 11 jednoizbových apartmánov.

Statická doprava je riešená komplexne pre 1. a 2. etapu predmetného investičného zámeru, nakoľko navrhovaná výstavba bytového domu zasahuje aj časť parkoviska, ktoré pokrývalo nároky 1. etapy.

V súlade s platnou STN 73 6110 – zmena 2 sa pre 1. a 2. etapu zástavby vytvorí celkovo 216 stojísk. Z toho 173 stojísk sa umiestňuje v dvoch podlažiach novo budovaných podzemných garáží (garáž G3 -1.PP - 74 stojísk a garáž G4 - 2.PP - 65 stojísk), 28 stojísk sa umiestňuje v 1. n. p.

rekonštruovanej jestvujúcej časti budovy (garáž G1) a 6 park. stojísk bude v rekonštruovaných existujúcich garážach na 1. PP (garáž G2).

43 stojísk sa umiestňuje na teréne na parkovisku P1 (pás na Jašíkovej ulici – 15 stojísk) a na parkovisku P2 (28 stojísk). Tieto parkovacie miesta budú verejne prístupné a budú pokrývať potrebu krátkodobých parkovacích stojísk pre zamestnancov a návštevníkov prevádzok občianskej vybavenosti.

Dopravné napojenie navrhovanej zástavby sa rieši z:

- Jašíkovej ul., úsek od Ružinovskej ul. (napojenie parkoviska P1 a P2 ako aj garáží G1, G3 a G4),
- Jašíkovej ul., úsek pred bytovkou Jašíkova 20-24 (napojenie garáže G2 a podružného – únikového vjazdu a výjazdu z G3 a G4).

V situačnom riešení stavby sa potvrdzuje realizácia samostatného pravého odbočovacieho (vyraďovacieho) pruhu na Ružinovskej ul. v mieste napojenia Jašíkovej ul. Na Stavbu s názvom „Odbočovací pruh Ružinovská – Jašíkova ul.“, ktorá bola riešená samostatnou dokumentáciou, vydalo Hlavné mesto SR Bratislava dňa 24. 10. 2014 súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti č. MAGS ORM 56964/14-330387.

Z hľadiska pešej dopravy sa v rámci stavby zachováva prepojenie Jašíkova – Papánkove nám. (po severnej hranici pozemku) ako aj pešie prepojenie medzi bytovkou Jašíkova č. 20-24 a Papánkovým námestím.

Pre úplnosť informácii uvádzame, že 1. etapu toho investičného zámeru, na ktorú bolo dňa 12. 02. 2014 vydané súhlasné záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti č. MAGS ORM 55179/13-341603, predstavuje zmena funkčného využitia – rekonštrukcia a prestavba bývalej administratívnej budovy – dilatáčnej časti A (zo strany Papánkovho námestia) na bytový dom.

Plošné bilancie pre 1. a 2. etapu predmetného investičného zámeru na celé riešené územie prevzaté z predloženej dokumentácie sú nasledovné: celková plocha riešeného pozemku/územia je 8 415,0 m², zastavaná plocha je 2 638,0 m², spevnené plochy 3 734,7 m², plocha zelene 1 980,0 m², celková podlažná plocha je 14 102,0 m² (plocha fontány je 51,5 m² = spevnené plochy, nakoľko pre plochu fontán územný plán Bratislavy nestanovuje žiadnu špeciálnu definíciu). Z toho navrhovaný bytový dom: zastavaná plocha je 1 230 m², podlažná plocha je 8 357 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 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. **1166/1, 1166/2 a 1154/2**, stanovuje funkčné využitie územia:

- **viacpodlažná zástavba obytného územia**, číslo funkcie **101** (tabuľka C.2.101 v prílohe) – navrhovaný bytový dom.

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 funkcii územia.

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201** (tabuľka C.2.201 v prílohe) – *rekonštruovaná dilatačná časť B jestvujúcej budovy*.

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.

Pozemky sú 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.

V rekonštruovanej časti jestvujúcej budovy sa mení doterajšia administratívna funkcia na garáže zabezpečujúce nároky statickej dopravy oboch bytových domov (1. a 2. etapy výstavby). Garáže ako domové vybavenie bytových domov predstavujú plochu bývania, ktoré v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy je **prípustným spôsobom využitia v obmedzenom rozsahu dotknutej** funkčnej plochy *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*. Na základe údajov z doplnenia dokumentácie, ktorá bola predložená ako príloha žiadosti o záväzné stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy k investičnej činnosti na 1. etapu výstavby, v kombinácii s údajmi z aktuálnej predloženej dokumentácie posudzovanej stavby konštatujeme, že celková plocha funkcie bývania v dotknutej funkčnej ploche *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201* nepresiahne 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Viacpodlažné bytové domy sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** dotknutej funkčnej plochy *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101*. Stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania – zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** dotknutej funkčnej plochy *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101*.

V kontexte dotknutej funkčnej plochy *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101*, navrhovaný nárast zastavanej a podlažnej plochy predstavuje akceptovateľnú avšak maximálnu mieru využitia územia.

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:	„PRIMA PARK BYTOVÝ DOM Jašíkova ulica – Bratislava“
na parcele číslo:	1166/1, 1166/2 a 1154/2,
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Jašíkova 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 riešenia dopravného vybavenia:

- v súlade so závermi „Dopravno – inžinierskeho posúdenia PRIMA PARK MČ Bratislava – Ružinov“ (sprac. DIC Bratislava s.r.o., revízia 01, máj 2014) kolaudáciu zástavby PRIMA PARK podmieňujeme zrealizovaním a skolaudovaním nasledovných opatrení na skapacitnenie príľahlej komunikačnej siete:
 - samostatného pravého odbočovacieho pruhu na Ružinovskej ul. v mieste napojenia Jašíkovej ul., vrátane zjednosmernenia príľahlých prejazdov cez električkovú trať na Ružinovskej ul. (riešenie v zmysle PD stavby „Odbočovací pruh Ružinovská – Jašíkova ul.“),
 - predĺženia pravého odbočovacieho pruhu z Ružinovskej ul. do Tomášikovej ul. v smere k Trnavskej ceste;
- pritom: vydanie stavebného povolenia na stavbu bytového domu PRIMA PARK podmieňujeme vydaním stavebného povolenia na vyššie uvedené dopravné stavby – opatrenia na skapacitnenie komunikačnej siete;
- žiadame riešiť chodník pozdĺž Jašíkovej ul. aj na strane stavby v priestore medzi parkoviskom P1 a P2, a to z dôvodu potreby zabezpečenia prepojenia jestvujúcich peších ťahov zrealizovaných na tejto strane Jašíkovej ul.

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.

INFORMÁCIA:

Hlavné mesto SR Bratislava listom č. MAGS UES 17/2014 zo dňa 05. 08. 2014 sa vyjadrilo k Petícii občanov proti výstavbe 8 poschodového bytového domu Na Jašíkovej ul. v Bratislave - Ružinov - PRIMA PARK II. V tejto petícii občania žiadali primátora a Hlavné mesto SR Bratislava, aby nevydalo záväzné súhlasné stanovisko k tejto výstavbe. V stanovisku k petícii boli podrobne vyhodnotené námietky podporovateľov petície a zároveň bolo konštatované, že hlavné

mesto vydalo dňa 31. 07. 2014 na stavbu „PRIMA PARK BYTOVÝ DOM Jašíkova ulica – Bratislava“ nesúhlasné záväzné stanovisko pod č. MAGS ORM 51250/14-285764, a že tým uvedená požiadavka, ktorú uplatnili obyvatelia predmetnou petíciou, bola vzhľadom na nesúlad v tom čase posudzovaného riešenia predmetnej stavby (predchádzajúci návrh riešenia) s územným plánom splnená.

Dňa 25. 08. 2015 bola doručená na Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy Petícia za výstavbu projektu PRIMA PARK BYTOVÝ DOM, Jašíkova ulica, Bratislava - 2. etapa, v ktorej podporovatelia petície žiadajú, aby primátor, príslušné orgány Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy a príslušné orgány Miestneho úradu Mestskej časti Bratislava – Ružinov poskytli podporu tejto výstavbe vydaním všetkých potrebných povolení a kladných záväzných stanovísk k výstavbe, ako aj prijatím všetkých potrebných opatrení za účelom podpory jej realizácie. Nakoľko petícia obsahuje viac ako 3000 podpisov, podľa Zásad vybavovania petícií v podmienkach samosprávy hlavného mesta SR Bratislavy patrí medzi petície predkladané na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy.

UPOZORNENIE:

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

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 (aktuálnu) sme si ponechali.

S pozdravom

JUDr. Ivo Nesrovnal v. r.
primátor

Prílohy:

potvrdená situácia

neaktuálna dokumentácia

tabuľka C.2.101 a C.2.201

Co:

MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdená situácia

Magistrát – OUGG, ODI