



**GENERÁLNY INVESTOR
BRATISLAVY
Záporožská 5
852 92 Bratislava 5**

Váš list č./zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
09.10. 2017	MAGS OUIK 54044/17-401087	Ing. arch. Brezníková/218	15.11. 2017

Vec:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	GENERÁLNY INVESTOR BRATISLAVY (GIB) Záporožská 5, 852 92 Bratislava 5
investičný zámer:	„Park v križovaní ciest Ružinovská a Tomášikova“ k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	10.10. 2017
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	GP: Zelená Bratislava – ZEBRA, o., Račianska 81, 831 02 Bratislava zodpovedný projektant: Ing. arch. Miroslav Vrábel autorizovaný architekt SKA/reg. č. 0415AA
dátum spracovania dokumentácie:	10/2017

Predložená dokumentácia rieši regeneráciu a revitalizáciu priestoru parku nachádzajúceho sa v križovaní ulíc Ružinovská a Tomášikova. V rámci stavby sa uvažuje napr.: s výsadbou, vytvorením vzdelávacích prvkov, vybudovaním čajovne, detských prvkov, jazierka...

Pozemok stavby s celkovou výmerou 32 066,00 m² je situovaný v juhozápadnej časti lokality Ostredky/k.ú. Ružinov. Park je v súčasnosti ohraničený vysokou zeleňou, ohraničenie lemujú chodníky. Zo severu je v kontakte s budovou a parkoviskom Paneurópskej vysokej školy, z východu panelákovým domom. Vstup do parku je možný po celom jeho okraji. Chodníky v parku sú asfaltové, s prevažnou šírkou 3 m. Vymedzenie riešeného územia je vyznačené vo výkrese č. 03: Situácia - nový návrh/M 1:1 000, ktorý tvorí grafickú prílohu projektovej dokumentácie. *Vymedzenie riešeného územia - zoznam pozemkov podľa parc. č. je uvedený v prílohe/Príloha č. 1.* Ciele urbanistického a architektonického riešenia: odstránenie hluku a emisií z komunikácií, hlavne z ul. Ružinovská, odstránenie sucha, riešenie pohodlnej pešej spojnice medzi Parkom A. Hlinku, DK Ružinov a zastávkami MHD, riešenie absencie prvkov a atmosféry priťahujúcich návštevníkov, riešenie absencie prvkov pre deti, riešenie kvality pôdy – navážka.

Členenie stavby na stavebné objekty: SO 01: Sklad pomôcok pre psov, SO 02: Oplotenie psieho výbehu, SO 03: Amfiteáter, SO 04: Spevnené plochy – betónová dlažba, SO 05: Spevnené plochy – mlát, SO 06: Pergola, SO 07: Jazierko a brodisko pre deti/odvodnenie, SO 08: Studňa

pre jazierko, SO 09: Čajovňa s hygienickým zázemím a terasou/výkresy č. 12 a č. 13 – v prílohe listu, SO 10: Prípojka vody, SO 11: Prípojka kanalizácie, SO 12: Prípojka elektriny, SO 13: Systém automatického zavlažovania, SO 14: Verejné osvetlenie, SO 15: Detské prírodné ihriská, SO 16: Cyklochodník (vedený v súbehu Ružinovskej a Tomášikovej ul.), SO 17: Sadové úpravy, SO 18: Terénne úpravy.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková plocha riešeného územia: 32 066,00 m²
- zastavaná plocha: 65,00 m²/navrhovaný stav
- spevnené plochy: 9 103,00 m²/ (jestvujúci stav: 5 146,00 m²)
- vodné plochy: 1 013,00 m²/navrhovaný stav
- plocha zelene: 21 885,00 m² (jestvujúci stav: 26 920,00 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:

1. Funkčné využitie územia: Pre územie, ktorého súčasťou je riešené územie parku stanovuje územný plán funkčné využitie:

- **ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE: parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy**, č. funkcie **1110**, t.j. územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru.
- **námestia a ostatné komunikačné plochy - biela plocha** (komunikácia Ružinovská + pás pešej komunikácie a cyklotrasy pozdĺž východnej hranice parku), 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. výtvarné umelecké diela.

Úzky pás územia pozdĺž severnej hranice parku je príľahlý, resp. je súčasťou funkčnej plochy:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, č. funkcie **201**.j. 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.

2. Intenzita využitia územia: Riešené územie 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. Merítkom 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.

3. Riešenie dopravného vybavenia: Z grafického riešenia vyplýva, že súčasťou stavby má byť aj cyklochodník vedený v súbehu Ružinovskej a Tomášikovej ul. (rieši stavebný objekt SO 16). S vedením cyklistických trás pozdĺž uvedených komunikácií uvažuje aj ÚPN hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov; riešenie potvrdzuje aj Územný generel dopravy hlavného mesta SR Bratislavy, 2015 (ako radiálu R16 a okruh O5).

Súčasne máme za to, že v grafickom riešení parku je zohľadnená stavba „Rozšírenie križovatky Tomášikova – Ružinovská“ (investor Hlavné mesto SR Bratislava).

Posudzovaná stavba spĺňa stanovenú reguláciu využitia dotknutého územia. Podstatná časť riešeného územia je súčasťou funkčnej plochy číslo 1110, v ktorej sú parky a sadovnícka plošná a líniová zeleň zaradené medzi prevládajúce spôsoby jej využitia. V území je prípustné umiestňovať vodné plochy a medzi spôsoby využitia funkčnej plochy - prípustné v obmedzenom rozsahu sú zaradené drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou. Zámer regenerácie a revitalizácie priestoru parku (ako súčasť plánovaného širokého pásu zelene okolo Ružinovskej ul. – Ružinovského bulváru) s definovanými cieľmi urbanistického a architektonického riešenia, hodnotíme pozitívne.

Investičný zámer je v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Riešené územie sa nachádza v území, pre ktoré sa v súčasnosti spracováva Územný plán zóny Ostredky, obstarávateľom ktorého je MČ Bratislava – Ružinov. MČ Bratislava – Ružinov vydala dňa 23.08. 2016 územné rozhodnutie o stavebnej uzávere pre územie vymedzené uvedeným pripravovaným územným plánom pod číslom SU/CS 4262/2016/16/ZST-24, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa: 06.10. 2016. Hlavné mesto vyjadruje názor, že regeneráciou a revitalizáciou priestoru parku, ktorého rozsah zodpovedá jeho dnešnému vymedzeniu, nebude sťažené alebo znemožnené budúce využívanie územia a jeho organizácia podľa pripravovaného územného plánu.

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Park v križovaní ciest Ružinovská a Tomášikova“
na parcele číslo:	- podľa prílohy č. 1
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	lokalita Ostredky, križovanie ul. Ružinovská a Tomášikova

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 ďalšom stupni projektovej dokumentácie (dokumentácii pre stavebné povolenie) žiadame doložiť podrobné technické riešenie stavebného objektu SO 16 – Cyklochodník.

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,

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.

Z hľadiska riešenia dopravného vybavenia upozorňujeme na nasledovné:

- potrebu dodržania platných STN 73 6110 - Projektovanie miestnych komunikácií a TP 085 (pôvodné označenie TP 07/2014) Navrhovanie cyklistickej infraštruktúry v riešení cyklochodníka,
- výhľadový zámer rozšírenia Tomášikovej ul. na štvorpruh (a súvisiacu prestavbu križovatky Tomášikova – Ružinovská) sledovaný v ÚPN hl. m. SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Uvedené spodobnila „Dopravno - inžinierska štúdia: Územie Ružinovská – Letisko M. R. Štefánika – Ivanská – Tomášikova“, ktorú v r. 2011 obstarala MČ Bratislava – Ružinov a spracovala spoločnosť Pudos plus s.r.o.,
- v zmysle Územného generelu dopravy hl. m. SR Bratislavy, 2015 je uvažované aj s výstavbou električkovej trate na Tomášikovej ul.; jej riešenie je potrebné overiť štúdiou realizovateľnosti,
- pre riešenie cyklotrasy pozdĺž Tomášikovej ul. evidujeme spracovanie „Vyhľadávacej a overovacej štúdie: Cyklotrasa Zátišie – Tomášikova – Slovnaftská“ (objednávateľ STARZ Bratislava).

UPOZORNENIE:

Máme za to, že hoci je pre predmetné územie v platnosti stavebná uzávera, je možné preložený investičný zámer schváliť, nakoľko rozhodnutie o stavebnej uzávere pre územie vymedzené uvedeným pripravovaným územným plánom pod číslom SU/CS 4262/2016/16/ZST-24 uvádza:

1.7. Stavebný úrad môže z rozhodnutia o stavebnej uzávere v odôvodnených prípadoch a po dohode s dotknutými orgánmi povoliť výnimku zo stavebného zákazu alebo z obmedzenia niektorých činností v území.

1.11. Stavebnou uzáverou sa neobmedzuje stavebná činnosť na:

- 1.11.4. komunikácii Ružinovská ulica vrátane príľahlých chodníkov pozdĺž Ružinovskej ulice a električkovej dráhy....*
- 1.11.9. stavebné úpravy, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby podľa § 139b ods. (5) písm. c) stavebného zákona*
- 1.11.10. zmeny dokončených stavieb – prístavby – obnova existujúcej stavby formou renovácie, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav, ktorými sa zásadne nemení jej objem*
- 1.11.12. povoľovanie drobných stavieb podľa §139b ods. (6) a (7) stavebného zákona*
- 1.11.13. stavebné úpravy, na ktoré postačuje ohlásenie stavebnému úradu okrem § 55 ods. (2) písm. a) stavebného zákona ...*

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR ako prípadného vlastníka pozemku, resp. susedných pozemkov a stavieb, vrátane bytov, ani záväzné stanoviská hlavného mesta vydávané v rámci iných konaní.

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: č. 1: Vymedzenie riešeného územia - zoznam pozemkov podľa parc. č.

potvrdené výkresy č. 03: Situácia - nový návrh/M 1:1 000, 2xA4, č. 12: Čajovňa s hyg. zázemím a terasou/M 1:50, 2xA4, č. 13: Čajovňa s hyg. zázemím a terasou/M 1:100, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy č. 03: Situácia - nový návrh/M 1:1 000, 2xA4, č. 12: Čajovňa s hyg. zázemím a terasou/M 1:50, 2xA4, č. 13: Čajovňa s hyg. zázemím a terasou/M1:100, 2xA4

Magistrát – ODI, OUIČ/archív