

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

PARANO, s.r.o.
Muchovo nám. 12
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS ORM 47340/11-293285 Ing. arch. Labanc / 59356213 13. 07. 2011

Vec: **Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti**

investor:	AŽD Slovakia a.s., Priemyselná 6, 821 09 Bratislava
investičný zámer:	Administratívna budova AŽD Slovakia a.s.
žiadosť zo dňa:	02. 06. 2011
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	Ing. arch. Andrea Urbanová
dátum spracovania dokumentácie:	05. 2011
doložené doklady:	Spĺnomocnenie

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu trojpodlažnej administratívnej budovy bez suterénu zastrešenú plochou strechou. Na 1. nadzemnom podlaží sú navrhnuté vstupné priestory a priestor skladu, ostatná časť zastavanej plochy I. np. slúži ako exteriérové parkovisko pod navrhovanou budovou (8 parkovacích miest). Na 2. np. a 3. np. sú navrhnuté administratívne priestory a ostatné priestory nutné na prevádzku budovy. Výhľadový počet zamestnancov v navrhovanej budove je 30. Dopravné napojenie je riešené cez jestvujúcu prístupovú komunikáciu pred susedným objektom na pozemku parcela č. 1240/346 k. ú. Ružinov, ktorá bude v zmysle návrhu predĺžená na pozemok navrhovanej administratívnej budovy. Nároky statickej dopravy sú navrhnuté zabezpečiť na pozemku navrhovanej stavby v počte 20 parkovacích miest. Celková plocha riešeného pozemku je 2047,0 m², zastavaná plocha je 640,0 m², spevnené plochy 968,0 m², plocha zelene 675,0 m², celková úžitková plocha je 1502,0 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 záväznú 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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov:

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely č. 1240/378, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód 201**, t.j. plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej obrany

Funkčné využitie prevládajúce:

- využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu

Funkčné využitie prípustné:

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

- objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území
- Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:
- podiel bytov v území 10 až 30% celkových nadzemných podlažných plôch

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. V rámci stabilizovaného územia sa ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladaná miera stavebných zásahov je prevažne do 15% celkovej podlažnej plochy existujúcej zástavby v území. Jedná sa v zásade o nadstavby, dostavby a prístavby budov, využitie podkrovi, úpravy a dovybavenie vnútroblokových priestorov, výstavbu v prielukách a podobne. Regulácia sa uplatňuje verbálnym formulovaním požiadaviek na riešenie a popisom prípustných a neprípustných zásahov do územia pre spracovanie podrobnejšej dokumentácie. Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je potrebné 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.

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 AŽD Slovakia a.s.
na parcele číslo:	1240/378
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, znalostí všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem tieto **podmienky**:

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- kolaudáciu administratívnej budovy podmieňujeme zrealizovaním a skolaudovaním navrhovaného dopravného napojenia stavby. Ide o vybudovanie predĺženia jestvujúcej prístupovej komunikácie pred objektom spol. REALIZ a.s., ktorá má uvedené predĺženie aj realizovať. Prístup na pozemok admin. budovy AŽD cez ňu bude ošetrený vecným bremenom práva prechodu a prejazdu (čo požadujeme preukázať taktiež ku kolaudácii admin. budovy). Súčasne navrhnuté dopravné riešenie požadujeme odsúhlasiť Mestskou časťou Bratislava – Ružinov.
- ku kolaudácii stavby administratívnej budovy taktiež požadujeme preukázať zabezpečenie parkovacích stojísk pre návštevníkov, tieto požadujeme riešiť ako verejne prístupné.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- predložiť v rámci stavebného konania a kolaudačného konania na oddelenie životného prostredia Magistrátu hl. m. SR Bratislavy projektovú dokumentáciu stavby na posúdenie malého zdroja znečistenia ovzdušia z hľadiska ochrany ovzdušia podľa § 27 zákona č. 137/2010 Z. z. o ovzduší
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia č.8/1993 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy
- preukázať v kolaudačnom konaní realizáciu sádových úprav podľa schválenej projektovej dokumentácie

- preukázať v rámci stavebného konania riešenie nakladania s komunálnym odpadom a nakladania s odpadmi zo stavebnej činnosti v súlade s platnými právnymi predpismi
- 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
- požiadať v kolaudačnom konaní oddelenie životného prostredia magistrátu o vyjadrenie k nakladaniu s odpadmi zo stavebnej činnosti a k umiestneniu zariadenia a priestoru na nakladanie s komunálnym 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, žiadame tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa

UPOZORNENIE:

Na stavbu „Dostavba parkovacích stojísk pre SOU Ružinovská“ (investor REALIZ a.s.), v rámci ktorej sa riešia kolmé parkovacie stojiská pri jestvujúcej prístupovej komunikácii, Hlavné mesto SR Bratislavy vydalo dňa 22. 10. 2011 súhlasné záväzné stanovisko k investičnej činnosti a stanovisko č. MAGS ORM 52041/10-304701. Prístupová komunikácia pre zabezpečenie dopravného napojenia administratívnej budovy AŽD nebola v rámci nej riešená.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho 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.

Toto záväzné stanovisko č. j. MAGS ORM 47340/11-293285 platí po dobu platnosti schválenej územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bolo vydané. Záväzné stanovisko stráca platnosť, 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 (§140 b ods. 3 zák.č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov).

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom



Milan Ftáčnik
primátor

Prílohy: potvrdená situácia
tabuľka – funkčné využitie územia – kód 201

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

