

HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVA

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

JV-TREND, s.r.o.

Palkovičova 12

821 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS ORM 43391/13-54925

Ing. arch. Labanc / 59356213

22. 07. 2013

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

investor:	FINEP Jégého alej, a.s., Plynárenská 2/A, 821 09 Bratislava
investičný zámer:	„Obytný súbor Jégého alej, III. a IV. etapa, zmena IV. etapy“
žiadosť zo dňa:	14. 03. 2013; doplnená dňa: 30. 05. 2013 a 10. 06. 2013
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	HELIKA, a.s., Beranových 65, P.O.Box 4, 199 21 Praha – Letňany, ČR
dátum spracovania dokumentácie:	08. 03. 2013

Z predloženej dokumentácie vyplýva, že na predmetnú stavbu bolo vydané územné rozhodnutie č. SÚ-10588-6/2006/Šin zo dňa 02. 11. 2006, následne bolo vydané stavebné povolenie č. SÚ-14224-3/2008/Šin-31 zo dňa 18. 09. 2008. Stavba bola začatá 31. 03. 2010, počas výstavby bola vydaná zmena stavby pred dokončením a predĺženie výstavby nasledovnými rozhodnutiami č.: SÚ/CS 2038/2012/4/Zar zo dňa 09. 03. 2012 (spevnené plochy), SÚ/CS 1992/2012/8/Zar zo dňa 28. 03. 2012 (objekt) a ZPS/2012/00515/JAJ/II-3634 zo dňa 29. 02. 2012 (vodné stavby).

Predložená dokumentácia rieši: zmenu investičného zámeru – navrhovanej stavby „Obytný súbor Jégého alej, III. a IV. etapa, zmena IV. etapy“. Navrhovaná zmena sa týka iba časti „**Polyfunkčný objekt E – IV. etapa**“, ktorý bol v pôvodnej dokumentácii nazvaný ako „SO 02 polyfunkčný objekt B“. Časť E je rozdelená na časti E1 a E2, pričom:

- **objekt E1** má 1 podzemné podlažie, 20 nadzemných podlaží a jedno ustúpené podlažie, ktorým je výlez na strechu (21. n. p.); výška atiky je 61,96 m od úrovne prízemnia, ktoré predstavuje výškovú hladinu 136,5 m n.m.; na 1. n. p. sú navrhnuté parkovacie miesta; od 2. n. p. po 20. n. p. sú riešené byty a apartmány (priestory prechodného ubytovania – „nebytová funkcia“); počet navrhovaných bytov je 153 a počet apartmánov 41
- **objekt E2** má 1 p. p. a 3 n. p. (3. n. p. parkovanie na streche + výlez a výjazd na strechu, bytové sklady a zastrešenie časti parkovacích miest „na streche“)

Z dokumentácie vyplývajú tieto zmeny objektu E: zmena obrysu – tvaru pôdorysu objektu E2, následne zmenšenie rozsahu 1. p. p. a premiestneniu časti garáže – parkovacích miest a technických priestorov na 1. n. p. objektu E1 namiesto priestorov občianskej vybavenosti; rozdelenie 3- izbových a 4-izbových bytov v objekte E1 do novej skladby prevažne 1-izbových bytov; 3 vstupy do objektu E1 návrh redukuje na 1 hlavný vstup; zmena v organizácii dopravy (vjazdy a výjazdy); zvýšenie počtu parkovacích miest v časti E podľa náležitostí zmeny STN 73 6110/Z1; nové riešenie fasády; nová poloha kontajnerového stojiska; zmeny napojení časti E na inžinierske siete – na tie, ktoré už jestvujú.

Laurinská 7 II. poschodie

TELEFÓN
02/59 35 62 35

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
VÚB 6327-012/0200

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
orm@bratislava.sk

Dopravné vybavenie: pre prístup do územia bude slúžiť prístupová komunikácie budovaná pre I. etapu (komunikácia funkčnej triedy C3 kategórie MOU 7,5/30), z ktorej sú realizované vjazdy k budovanému objektu D (III. etapa) a vjazd k objektu E s novonavrhanými parkovacími podlažiami (IV. etapa), ktorý je navrhnutý cez zvýšený dopravný prah s vedenou pešou trasou a vyznačeným priechodom pre peších (obojsmerná dvojpruhová obslužná komunikácia dĺžky 47 m funkčnej triedy C3 kategórie MOU 7,0/30). Za dopravným prahom je navrhnutý vjazd/výjazd na parkovacie stojiská na 1.NP pod časťou objektu E1. V úseku od dopravného napojenia objektu po vjazd/výjazd do parkovacích podlaží objektu E2 je po oboch stranách komunikácie navrhnutých 19 parkovacích stojísk s kolmým radením.

Nároky statickej dopravy vypočítané v súlade s normou STN 73 6110/Z1 predstavujú potrebu 247 odstavných a parkovacích stojísk (224 odstavných dlhodobých stojísk pre rezidentov a 23 krátkodobých parkovacích stojísk pre návštevníkov objektu) sú riešené celkovým návrhom 276 odstavných a parkovacích stojísk (14 v objekte E1, 243 v objekte E2 a 19 na teréne pre potreby objektu D). Z celkového počtu parkovacích stojísk budú 4% vyhradené pre vozidlá pre parkovanie osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie pri dodržaní ustanovenia vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. a STN 736110/Z1.

Nároky statickej dopravy pre III. a IV. etapu, tj. pre objekty D a E, podľa aktuálne navrhovaného funkčného využitia sú riešené v celkovom počte 470 odstavných a parkovacích stojísk (213 stojísk pre objekt D, 257 stojísk pre objekt E), t.j. *zvýšenie počtu odstavných a parkovacích stojísk o viac ako 180 stojísk oproti pôvodnému zámeru.*

Plošné bilancie stavby a riešeného územia: Počet navrhovaných bytov v riešenom území je 309 a počet apartmánov 98. Zastavaná plocha objektu E je 2 705 m², celková podlažná plocha objektu E je 20 813 m². Celková plocha riešeného územia (pozemky III. a IV. etapy) je 11 399 m², zastavaná plocha III. etapy je 2 790 m² (zo SP r. 2008), zastavaná plocha IV. etapy je 2 705 m², spevnené plochy 1 626 m², plocha zelene 4 278 m², celková podlažná plocha je 40 635 m² z toho plocha bytov je 17 369 m². Údaje sú prevzaté alebo vypočítané z údajov z predloženej dokumentácie.

Predložená dokumentácia rieši okrem uvedeného aj ostatné stavebné objekty: SO 03 Komunikácie a spevnené plochy; SO 04 Terénne a sadové úpravy; SO 05 Vodovod; SO 06 Kanalizácia; SO 07 Horúčcovod; SO 08 Vonkajšie osvetlenie; SO 10 Prípojka TKR; SO 10.1 Prípojka TKR 2; SO 11 Prípojka NN; SO 13 Veľkoplošná exteriérová reklama – Megaboard; SO 14.1 Prekládka plynu NTL; SO 14.2 Prekládka PTZ Orange Slovensko; SO 14.3 Prekládka PTZ Slovak Telekom.

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 časti parciel č. **11242/2, 11242/4, 11244/29, 11244/43, 11244/50, 11244/80, 11244/87, 11244/16 a 11244/46**, stanovuje funkčné využitie územia: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu**, číslo funkcie **201** (tabuľka C.2.201 v prílohe).

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 území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy. Navrhovanou zmenou predmetnej stavby sa neprekročí maximálny podiel plochy bývania v riešenom území. Prírastok zastavanej plochy a podlažnej plochy objektu E rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu a vznikajúcu zástavbu (realizovanú na základe stavebného povolenia) v území, nevnáša do zástavby neprijateľný kontrast a nepredstavuje neúmerne zaťaženie pozemku.

Z hľadiska dopravného plánovania k umiestneniu zmenenej stavby „Obytný súbor Jégého alej, III. a IV. etapa, zmena IV. etapy“ podľa aktuálne predloženej projektovej dokumentácie pre zmenu územného rozhodnutia stavby a na základe záverov dopravno-inžinierskej štúdie JÉGÉHO ALEJ – IV. ETAPA **uvádzame:**

1. Pri posúdení dopravného priráženia generovaného investičnými zámermi jednotlivo, resp. generovaného dvoma investičnými zámermi „Jégého alej III. a IV. etapa“ a „Viacpodlažné parkovisko Jégého“ môžeme konštatovať uspokojivý stav dopravnej situácie aj pri súčasnej organizácii riadenia a usporiadaní dopravnej siete (Scenár „B“).
2. Pri kumulatívnom posúdení plánovaných investičných zámerov v záujmovom území, tj. ďalších zámerov s vydaným územným rozhodnutím, ale v súčasnosti stagnujúcich, miera priráženia generovaná súhrnne týmito zámermi pri nutnosti zachovania udržateľnej dopravnej situácie v území vyvoláva potrebu úpravy križovatky Jégého – Záhradnícka, a to rozšírenie komunikácie Jégého na vstupe do križovatky so Záhradníckou na dva samostatné dostatočne dlhé radiace pruhy (Scenár „A“).

Keďže dopravná situácia po realizácii všetkých plánovaných investičných zámerov v záujmovom území bez realizácie navrhnutých dopravných opatrení na komunikačnej sieti nebude prijateľná, **bude nevyhnutné realizovať navrhnuté dopravné opatrenia na priľahlej komunikačnej sieti.** Spravidla sa tieto záležitosti, t.j. realizácia vyvolanej dopravnej stavby, riešia formou realizácie samostatnej dopravnej stavby **spoločnými združenými investíciami všetkých zúčastnených investorov v predmetnom území.**

Hlavné mesto SR Bratislava S Ú H L A S Í

s umiestnením stavby:	„Obytný súbor Jégého alej, III. a IV. etapa, zmena IV. etapy“
na parcele číslo:	11242/2, 11242/4, 11244/29, 11244/43, 11244/50, 11244/80, 11244/87, 11244/16 a 11244/46
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Jégého 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:

- **vypustiť stavebný objekt „SO 13 Veľkoplošná exteriérová reklama – Megaboard“ z skladby stavebných objektov posudzovanej stavby** – Hlavné mesto SR Bratislava nesúhlasí s realizáciou tohto stavebného objektu

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 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 (1 ks paré) sme si ponechali.

S pozdravom

Milan Ftáčnik v. r.
primátor

Prílohy: potvrdená situácia a zakres do katastrálnej mapy
dokumentácia (3 ks paré)
tabuľka C.2.201

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