



K.T.Plus, s.r.o.
Kopčianska 15
851 01 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIK	Ing. arch. Labanc / 213	15. 05. 2020
	44157/20-77984		

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	THYMUS s.r.o., Záhradnícka 153, 821 08 Bratislava
stavba:	POLYFUNKČNÝ OBJEKT
žiadosť zo dňa:	17. 02. 2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	PLAN FACTORY s.r.o., Záhradnícka 153, 821 08 Bratislava Ing. arch. Martin Paško (číslo autorizačného osvedčenia: 0685 AA)
dátum spracovania dokumentácie:	08. 2018; REVÍZIA 02/2020

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu administratívnej budovy so vstavanou funkciou bývania. Stavba je v nadzemnej časti rozdelená na 2 časti/hmoty: na hlavný objekt označený ako budova „A“ a na menší objekt označený ako budova „B“. Hlavný objekt (budova „A“) má 2 podzemné podlažia, 6 nadzemných podlaží a ustupujúce podlažie, ktoré vďaka vysokej atike strechy nad 6. n.p. vizuálne pôsobí ako ďalšie plnohodnotné podlažie. Menší objekt, budova „B“ tvorí prístavbu budovy na adrese Záhradnícka 151, má len 1 p.p. a 4 n.p. a prepojená je s hlavným objektom podzemnou chodbou na úrovni 1. p.p.. V suteréne je riešená hromadná garáž, skladové a technické priestory. Na 1. n.p. sú navrhnuté vstupné priestory, prenajímateľný priestor občianskej vybavenosti a kaviareň s terasou v spomenutej prístavbe. Toto podlažie má konštrukčnú výšku dvoch iných n.p. posudzovanej stavby, konkrétne 6,8 m. Na 2. až 4. n.p. sa nachádzajú administratívne priestory. Na 5. n.p., 6. n.p. a na ustupujúcom podlaží sú riešené byty. Navrhovaná stavba obsahuje 10 bytov, z toho jeden byt na 5. n.p. je v dokumentácii označený ako apartmán. Hlavné mesto SR Bratislava započítava tento priestor vzhľadom na prevádzkové a dispozičné riešenie vo svojom posúdení do funkcie bývania. Zastrešenie je riešené formou plochých striech, strecha nad 6. n.p. má funkciu terasy pre byty na ustupujúcom podlaží.

Do budovy „A“ sú navrhnuté dva oddelené vstupy zo západnej strany zo Sartorisovej ulice (oddelené pre obytnú i administratívnu časť budovy). Z južnej strany na prízemí je navrhnutý jeden obchodný priestor s vlastným vstupom. Budova „B“ je spojená s budovou „A“ v suteréne a na 1. n.p. má vstup z východnej strany zo Sartorisovej ulice. Dopravné pripojenie a prístup na pozemok sú navrhnuté prostredníctvom vjazdu riešeného v rámci susednej stavby „Garážový dom“, ktorá je predmetom samostatného konania. Ide o spoločný vjazd z komunikácie Záhradnícka pre budovu Garážového domu a budovu Unigal (budova Sociálnej poisťovne v areáli). Nároky statickej dopravy sú vypočítané v celkovom objeme 69 odstavných a parkovacích stojísk. Zabezpečené budú v celkovom počte 70 stojísk v členení: 38 stojísk v hromadnej garáži polyfunkčného objektu a 32 stojísk v susednom garážovom dome. Celková plocha riešeného územia je 2559,45 m², zastavaná plocha je 700,02 m², spevnené plochy 962,25 m², plocha zelene 19,10 m², celková podlažná plocha je 4152,39 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 a ods. 4, § 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 parc. č. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, stanovuje funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**

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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Neprípustné:

V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej

a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

(väčšina riešeného územia)

- **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, výtvarné umelecké diela.

(väčšia časť pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxx)

Pozemky a ich časti, pre ktoré je stanovené funkčné využitie územia: *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, pristavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vnútornom meste** 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 je potrebné **rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby** a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Táto úloha musí byť jednoznačne riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Nadzemné časti navrhovanej stavby sú riešené v dotknutých funkčných plochách *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*. Navrhované administratívne priestory predstavujú zariadenia administratívy, ktoré sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy. **Podiel funkcie bývania dosahuje 17%** z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby dotknutej funkčnej plochy, neprekračuje tak stanovených max. 30%. Takýto rozsah funkcie bývania je zaradený medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**. Z hľadiska regulácie stabilizovaného územia stavba svojim hmotovo-priestorovým riešením **nadväzuje na charakter jestvujúcej zástavby** v dotknutej funkčnej ploche, nenaruša ju a predstavuje pokračovanie tejto výstavby. Navrhovaná **intenzifikácia pozemku stavby je akceptovateľná** z hľadiska polohy riešeného územia, ktoré je súčasťou

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy, 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 (1 ks) sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:

- potvrdené kópie výkresov č. D-01 (Koordinačná situácia), č. E-12 (Rez 1-1), č. E-13 (Pohľad južný)
- dokumentácia (1 ks)

Co:

- MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené kópie uvedených výkresov
- Magistrát – OUP, ODI