



P.S. ARCH s.r.o.
SNP 614/58/A
044 42 Rozhanovce

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS POD 47465/21-131437 Ing. arch. Brezníková/218 16.04. 2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	ARNAD, spol. s r.o., Dvojkřížna 47, 821 06 Bratislava
investičný zámer:	„Polyfunkčný dom - Hrachová“ - parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	08.03. 2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	- P.S. ARCH s.r.o., 044 42 Rozhanovce - zodp. projektant: Ing. arch. Pavol Škombár autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1496AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2020, REVÍZIA 02/2021

Predložená dokumentácia rieši novostavbu polyfunkčného domu, funkčne a prevádzkovo rozdeleného na časť občianskej vybavenosti s dvomi prevádzkami (e-shop a prevádzka laboratórnej diagnostiky) – 7 NP a bytovú časť s 21 b.j. – 5 NP.

Pozemok stavby/parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx, s výmerou 3 834 m² je situovaný v časti Prievoz, k.ú. Ružinov, v lokalite vymedzenou: štadiónom FK Rapid zo SV strany, diaľnicou D1 z JV a J strany a koridorom VVN vzdušného vedenia zo západnej strany. Zaujmový pozemok je v súčasnosti voľný, nezastavaný, napojený na dopravu ako pokračovanie ulice Hrachová juhozápadným smerom, ktorá je v súčasnosti, ale aj po realizácii zámeru, slepou ulicou.

Navrhovaný polyfunkčný dom/SO 0.1, je riešený ako objekt s pôdorys. rozmermi 61,20 x 17,30 m. Objekt je podpivničený, podzemné podlažie presahuje východným smerom cca na celú šírku parcely. Časť suterénu je výškovo vystúpená nad terén (prevetrávanie garáže + vytvorenie zeleného násypu nad strechou garáže + bezbariérový vstup). Objekt je zastrešený plochými vegetačnými strechami/výška 22,25 m a 16,00 m. Spoločná je podzemná garáž vyhradená pre občiansku vybavenosť a obyvateľov domu.

Časť občianskej vybavenosti zahŕňa **dve prevádzky**: prvá prevádzka „e-shop“ je na prízemí (showroom, sklad, denná miestnosť, šatne a hygiena), 2.NP a 3.NP, druhá prevádzka „laboratórna diagnostika“ od 4.NP po 7.NP. Bytová časť obsahuje spolu **21 b.j.**, z toho: 4 b.j./1-izbové, 12 b.j./2-izbové, 5 b.j./4-izbové. Každá časť má nezávislý vstup a vertikálne komunikačné jadro.

Riešenie dopravného vybavenia: Pre účely stavby sa zabezpečuje **99 stojísk** (77 stojísk v 1.PP objektu, a 22 stojísk na teréne – pozemkoch stavby).

Dopravný prístup k stavbe sa rieši z Hrachovej ul., predĺžením jestvujúcej prístupovej komunikácie zabezpečujúcej dopravný prístup k jestvujúcim polyfunkčným objektom lokalizovaným na severovýchodnej strane od pozemkov navrhovanej stavby. Novobudovaný úsek komunikácie je navrhnutý tak, aby bolo možné jeho ďalšie predĺženie za účelom zabezpečenia dopravného prístupu k susedným zatiaľ nezastavaným pozemkom (v prípade ich urbanizácie). Na základe toho sa nový úsek rieši ako účelová komunikácia s verejným charakterom.

V súbehu novo navrhovanej komunikácie sa (v pokračovaní jestvujúceho) rieši chodník v šírke 3 m, umožňujúcej zmiešaný pohyb chodcov a cyklistov.

Členenie stavby: SO 0 – Stavebné objekty (SO 0.1: Polyfunkčný objekt); SO 1 – Inžinierske objekty (SO 1.1: Komunikácie a spevnené plochy); SO 2 – Zásobovanie vodou; SO 3 – Splaškové vody; SO 4 – Dažďové vody; SO 5 – Zásobovanie elektrinou; SO 6 – Zásobovanie NN; SO 7 – Úpravy nezastavaných častí (SO 7.1: Sadové úpravy, SO 7.2: Prvky drobnej architektúry); Prevádzkové súbory: PS 01 - Výtahy

Plošné bilancie posudzovanej stavby a hodnoty ukazovateľov využitia územia uvedené v predloženej dokumentácii:

a) *riešené územie* - pozemky investora/parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- celková výmera: 3 834,00 m²

- zastavaná plocha: 1 150,05 m²; I_{ZP} = 0,29

- podlažná plocha/„PP“: 6 713,93 m²; I_{PP} = 0,75, z toho: PP bývania 1 840,17 m² = 27,4 %

- spevnené plochy: 1 108,05 m²

- zeleň: 1 301,07 m²; K_Z = 0,34, z toho zeleň na teréne: 1 026,24 m², zeleň nad podzemnými konštrukciami/substrát 1 - 2 m: 549,66 m² (započítava sa 274,83 m²)

b) *dotknutá funkčná plocha*:

- celková výmera: 10 880,00 m²

- zastavané plochy spolu: 1 158,69 m²; I_{ZP} = 0,10

- podlažná plocha: 6 713,93 m²; I_{PP} = 0,61

- spevnené plochy: 1 852,44 m²

- zeleň: 7 594,04 m²; K_Z = 0,69, z toho zeleň na teréne: 7 319,21 m², zeleň nad podzemnými konštrukciami/substrát 1 - 2 m: 549,66 m² (započítava sa 274,83 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 (ďalej len „územný plán“):

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie

• **Funkčné využitie územia:**

Pre územie, ktorého súčasťou je riešené územie/pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Ružinov, územný plán stanovuje funkčné využitie územia:

ÚZEMIA OBČ. VYBAVENOSTI: 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 požiarnu 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.

Nepripustné: 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.

• **Intenzita využitia územia:**

Riešené územie je súčasťou územia ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie G.**

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu *OV celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201:*

- **pre vnútorné mesto – mestské časti: Ružinov, ...**

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	201	OV celomestského a nadmestského významu	OV areálového charakteru (napr. stredné školy)	0,36	0,30
				zástavba mestského typu	0,30	0,25
				rozvoľnená zástavba	0,22	0,30

Poznámka:

Index podlažných plôch (IPP) udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

Index zastavaných plôch (IZP) udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej

výmere vymedzeného územia.

Koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Hodnotenie:

- z hľadiska navrhovanej funkcie:

V území so stanoveným funkčným využitím územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, č. funkcie 201, sú v zmysle kap. C.2., cit.:

- „zariadenia administratívy, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a zariadenia výskumu“ zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch

- „bývanie v rozsahu do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy“ je v území prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu:

Výmera a podiel plôch bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby dotknutej funkčnej plochy č. 201 v zmysle predloženej dokumentácie:

- podlažné plochy spolu: 6 713,93 m², z toho: **bývanie 1 840,17 m² = 27,4 %**; priestory polyfunkcie 4 873,76 m² = 72,6 %

Dokumentácia preukazuje maximálny podiel funkcie bývania do 30 % z celkových nadzemných podlažných plôch dotknutej funkčnej plochy č. 201.

Záver: Posudzovaná novostavba polyfunkčného domu na Hrachovej ulici/k.ú. Ružinov, **spĺňa reguláciu funkčného využitia územia** stanovenú v záväznej časti územného plánu.

- z hľadiska intenzity využitia územia:

a) riešené územie – pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx/„RÚ“:

- plošné bilancie: výmera RÚ: 3 834,00 m², zastavaná plocha: 1 150,05 m², spevnené plochy: 1 108,05 m², plocha zelene/započítateľnej: 1 301,07 m², podlažná plocha: 6 713,93 m²

- dosahované hodnoty ukazovateľov využitia riešeného územia: **IPP = 1,75; IZP = 0,29; KZ = 0,34**

b) dotknutá funkčná plocha č. 201/„FP“:

- plošné bilancie: výmera FP: 10 880,00 m², zastavaná plocha: 1 158,69 m², spevnené plochy: 1 852,44 m², plocha zelene/započítateľnej: 7 594,04 m², podlažná plocha: 6 713,93 m²

- dosahované hodnoty ukazovateľov využitia FP: **IPP = 1,61; IZP = 0,10; KZ = 0,69**

Záver: Navrhovaná miera využitia RÚ a územia dotknutej FP **neprekračuje limitné hodnoty** stanovené v záväznej časti územného plánu pre dotknutú funkčnú plochu č. 201/G vo vnútornom meste pre zástavbu mestského typu (IPP max. = 1,8; IZP max. = 0,30; KZ min. = 0,25).

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

- z hľadiska riešenia dopravného vybavenia k navrhovanej stavbe:

- predložená dokumentácia bola dopracovaná a doplnená v zmysle stanoviska magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy/list č. MAGS POD 41677/21-983 zo dňa 04.01. 2021.

- z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- zámer je navrhnutý v súlade so *Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta SR Bratislavy*, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.09. 2014.

**Hlavné mesto SR Bratislava
S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	„Polyfunkčný dom – Hrachová“
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	Hrachová ul./juh – diaľnica D1 – Štadión FK Rapid Ružinov

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:

- V rámci skvalitnenia verejných priestorov v mestských štvrtiach s obytnou funkciou žiadame v ďalšom stupni projektovej prípravy doplniť v časti verejnej zelene, ktorá je v kontakte s bytovou funkciou, priestory pre komunitné aktivity pre obyvateľov ako sú pobytové priestory, detské ihrisko, plochy pre šport a pod.,
- stavba bude skolaudovaná v zmysle uvedeného funkčného využitia. V prípade zmeny funkčného využitia v procese výstavby, i v prípade následného preklasifikovania funkčného využitia objektu, príp. časti objektu, požadujeme predložiť projektovú dokumentáciu na vyjadrenie;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

Upozorňujeme, že krátkodobé stojiská pre návštevníkov stavby musia ostať verejne prístupné.

Odporúčame: Z dôvodu tesného kontaktu pozemkov stavby s diaľnicou D1 odporúčame vyžiadať si k nej stanovisko Národnej diaľničnej spoločnosti a.s.;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 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 majetkovoprávných 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:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky 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 Slovenskej republiky 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 Slovenskej republiky 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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy: č. 02 Situácia zastavovacia/M 1:500, 2xA4; č. 21 Rezy/M 1:250, 2xA4

Co: MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: č. 02 Situácia zastavovacia /M 1:500, 2xA4; č. 21 Rezy/M 1:250, 2xA4

Magistrát – ODI, HA, OUIC/archív