



Ing. arch. Juraj Šimek
Studenohorská 27
841 03 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
17.02. 2021 MAGS OUIK 47290/21-95704 Ing. arch. Brezníková/218 27.09. 2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	GRADUENT, spol. s r.o., Drieňová 38, 821 01 Bratislava
investičný zámer:	„Polyfunkčný objekt“ - Trnavská 68 - parc. č. 15264/1, 15264/5, 15264/6, k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	05.03. 2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	- s_form., spol. s r.o., Studenohorská 27, Bratislava - zodpovedný projektant: Mgr. art. Martin Šimek, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 2191AA - autori: Ing. Mgr. art. Peter Kopček, Mgr. art. Martin Šimek, Ing. arch. Juraj Šimek
dátum spracovania dokumentácie:	01/2021
prílohy:	- „DKP dopravného napojenia Polyfunkčného objektu T 68“ (spracovateľ Alfa 04 a.s., 02/2018) - Svetelnotechnický posudok č. 21008 (spracovateľ Anua s.r.o.,02/2021)

K investičnému zámeru „Polyfunkčný objekt“ - Trnavská 68, parc. č. 15264/1, 15264/5, 15264/6, k.ú. Ružinov vydalo Hlavné mesto SR Bratislava dňa 27.01. 2020 Stanovisko k investičnému zámeru číslo MAGS OUIK 47505/19-364373, v ktorom na základe čiastkových stanovísk a výsledkov posúdenia, formulovalo požiadavky hlavného mesta z hľadiska funkčného využitia územia, z hľadiska intenzity využitia územia a z hľadiska riešenia dopravného vybavenia stavby.

Predložená dokumentácia rieši výstavbu 9-podlažného polyfunkčného objektu (8 NP a 1 PP) na Trnavskej ceste č. 68 v MČ Bratislava-Ružinov. Súčasťou objektu sú hotel, priestor služieb spojených s prevádzkou hotela a 18 bytových jednotiek.

Riešený pozemok/parc. č. 15264/1, 15264/5, 15264/6, s výmerou 1 195 m² je v súčasnosti zastavaný komplexom budov, ktoré v minulosti slúžili ako hygienická stanica. Všetky objekty sú navrhnuté na asanáciu.

Urbanisticky je navrhovaná stavba začlenená do existujúcej a navrhovanej zástavby Trnavskej cesty, ako hmotové pokračovanie polyfunkčného komplexu Domino I a navrhovanej stavby Green Atrium. Uličná čiara je definovaná predĺžením línie polyfunkčného bytového domu na rohu Trnavskej a Sabinovskej a bytovým domom Domino na Trnavskej 74.

Navrhovaná stavba polyfunkčného objektu je hmotovo riešená z dvoch častí:

- *výšková časť stavby* je navrhnutá s 8 nadzemnými podlažiami a 1 podzemným podlažím. Objekt tvorí jednoduchá hmota na obdĺžnikovom pôdoryse/cca 26,25 x 12,9 m, s orientáciou priechlí JV – SZ. Atika bude na kóte +27,250 m nad ±0, strecha bude plochá nepochôdzna
- *garážová časť stavby* je navrhnutá ako dvojpodlažná so zelenou intenzívnou strešnou konštrukciou (hr. vegetačnej vrstvy 2,0 m, nad rampou hr. 0,5 m) a terasou. Pôdorysné rozmery cca 26,45 m x 31,55 m.

Funkčné členenie stavby:

- 1.PP: podzemná parkovacia garáž s kapacitou 38 miest a technické priestory (zastavaná plocha /„ZP“: 1 146,30 m², čistá úžitková plocha/„ÚP“: 1 039,60 m²)
- 1.NP: vstupné priestory do garni-hotela, priestor služieb spojených s prevádzkou hotela, vstup do bytovej časti polyfunkčného domu, vjazd do podzemnej garáže a technické priestory (ZP: 350,50 m², ÚP: 162,00 + 144,90 m²/hotel. lobby, recepcia, raňajky)
- 2. – 3.NP: hotel typu Bed & Breakfast (každé podl.: 8 izieb, ZP: 350,50 m², ÚP: 283,30 m²)
- 4. – 7.NP: 4 x 4 = 16 bytov - každý s úžitkovou plochou do 60 m² (každé podl.: ZP: 350,50 m², ÚP: 288,90 m²)
- 8.NP: 2 byty s plochou 89,90 m² a 119,30 m² (k bytom na 8.NP budú patriť 3 strešné terasy)

Členenie stavby na stavebné objekty a prevádzkové súbory:

SO 001-00 Príprava územia, asanácie, SO 002-00 Sadové úpravy, SO 301-00 Polyfunkčný objekt, SO 401-00 Dažďová kanalizácia, SO 402-00 Prípojka splaškovej kanalizácie, SO 501-00 Vodovodná prípojka, SO 601-00 Káblová prípojka NN, SO 602-00 Úprava distribučných rozvodov NN, SO 651-00 Prípojka oznamovacích rozvodov, SO 701-00 Plynovodná prípojka NTL plynu;

PS 301-11 Výťah, PS 301-12 Plynová kotolňa-strojňá časť, PS 301-13 Parkovací zakladač Multiparking

Stavebné objekty SO 101-00 Rozšírenie Trnavskej cesty, 102-00 Spevnené plochy – úprava vjazdu, 103-00 Spevnené plochy – úprava chodníka/Trnavská a 604-00 Prekládka verejného osvetlenia, sú vyčlenené ako samostatná stavba so samostatným územným a stavebným konaním, ktorá bude riešiť rozšírenie Trnavskej cesty a vjazd do navrhovaného polyfunkčného objektu. Rozšírenie Trnavskej cesty bude koordinované s investorom stavby Green Atrium navrhovanej na susednom pozemku.

Riešenie dopravného vybavenia:

Pre účely statickej dopravy sa v podzemnej garáži objektu zabezpečuje celkovo 38 stojísk.

Dopravné pripojenie stavby sa rieši z Trnavskej cesty cez jestvujúci vjazd a výjazd s výlučne pravo–pravým pripojením. Dopravné riešenie uvažuje s úpravou polomerov vjazdu a novou konštrukciou vozovky, ďalej s realizáciou odbočovacieho pruhu na Trnavskej ceste v mieste pripojenia vjazdu a s úpravou chodníka na Trnavskej ceste (riešia stavebné objekty: SO 102-00 Spevnené plochy – úprava vjazdu, SO101-00 Rozšírenie Trnavskej cesty a SO 103-00 Spevnené plochy – úprava chodníka – Trnavská vyčlenené ako samostatná stavba so samostatným územným a stavebným konaním).

Súčasťou predloženej dokumentácie je „Dopravno – kapacitné posúdenie dopravného napojenia polyfunkčného objektu Trnavská 68“ (spracovateľ: Alfa 04 a.s., február 2018) a jeho závery

preukazujúce minimálny podiel priráženia posudzovaných križovatiek od plánovaného zámeru, a tým jeho dopravné pripojenie bez významnejšieho ovplyvnenia okolitej dopravnej situácie. Uvedené DKP a jeho závery berieme na vedomie.

Plošné bilancie uvedené v predloženej projektovej dokumentácii/Tabuľka č. 2:

	riešené územie		dotknutá funkčná plocha*	
	exist. stav/m ²	navrh. stav/m ²	exist. stav/m ²	navrh. stav/m ²
celková výmera	1 195,0	1 195,0	5 978,0	5 978,0
zastavaná plocha	435,5	350,5	2 889,0	2 804,0
vegetačné plochy na teréne	0	28	759,0	787,0
vegetačné plochy nad podzem. konštrukciou v hr. 0,5 m	0	145,6		
vegetačné plochy nad podzem. konštrukciou v hr. 2 m	0	414,4		
započítané vegetačné plochy	0	31,0		
podlažná plocha NP	870,0	2 804,0 2 849,0**	11 964,0	13 898,0 13 943,0**

*FP vrátane RÚ; **upozornenie: rozdielny súčet PP uvedený v PD pre výpočet podielu funkcií

Poznámka: Minimálne odchýlky výmery zelene uvedené vo výkrese č. C2 Celková situácia stavby (zeleň na rastlom teréne: 30,56 m², zelená strecha nad rampou/hr. 0,5 m: 146,21 m², nad podzem. garážou /hr. 2 m: 413,81 m²) nemajú vplyv na výsledné posúdenie stavby.

riešené územie/navrhovaný stav:

- výmera čistej úžitkovej plochy spolu: 3 301,54 m²
- výmera spevnených plôch: 18,14 m²/odkvapové chodníky, 186,12 m²/terasa nad podzemnou garážou

členenie funkcií: r riešené územie: dotknutá funkčná plocha:

- podlažná plocha bývania: 1 890,0 m² 9 450,0 m²
- podlažná plocha nebyt. podlaží: 959,0 m² 4 493,0 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 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 SR Bratislava pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 15264/1, 15264/5, 15264/6, k.ú. Ružinov, územný plán stanovuje:

Funkčné využitie územia:

ZMIEŠANÉ ÚZEMIA: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach,

s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch.

Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Intenzitu využitia územia:

Záujmový pozemok 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 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. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

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.

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).

➤ Hodnotenie:

Záujmové pozemky sú súčasťou stabilizovaného územia, pre ktoré t.č. nie je spracovaná platná dokumentácia na podrobnejšej úrovni – územný plán zóny, ktorý by spodrobňoval reguláciu zástavby.

- *z hľadiska funkčného využitia územia:*

„Polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti“ sú v zmysle kap. C.2. záväznej časti územného plánu zaradené medzi prevládajúce spôsoby využitia funkčných plôch; „zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried“ sú prípustným spôsobom využitia funkčných plôch č. 501.

Podiel funkcie bývania bol v dokumentácii preukázaný vo vzťahu:

- k dotknutej funkčnej ploche č. 501/9 450 m², t.j. **67,78 %**
- k riešenému územiu/záujmovému pozemku/1 890 m², t.j. 66,34 %

Dokumentácia preukazuje maximálny podiel funkcie bývania **do 70 %** celkových nadzemných podlažných plôch dotknutej funkčnej plochy č. 501.

Predložený investičný zámer je v súlade so stanovenou reguláciou funkčného využitia územia.

- z hľadiska využitia územia v stabilizovaných územiach:

Návrh hmotovo-priestorového riešenia stavby rešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu v exponovanej lokalite mesta, dopĺňa uličný front vytvorený jestvujúcimi bytovými domami na Trnavskej ceste č. 58, 62, 64 a 74, a pripravovanou stavbou polyfunkčného domu Green Atrium na susednom pozemku (hmotové pokračovanie s rovnakou výškou atiky).

Dosahovaná miera využitia riešeného pozemku (IPP = 2,35; IZP = 0,29; KZ = 0,03) korešponduje so súčasnou mierou využitia územia dotknutej stabilizovanej funkčnej plochy č. 501 (IPP = 2,0; IZP = 0,48; KZ = 0,13). Deficit vegetačných plôch bude kompenzovaný vegetačnou strechou nad podzemnou garážou/hr. do 2 m, nad rampou do garáže/hr. 0,5 m, so značnou hodnotou z hľadiska zvyšovania kvality prostredia v dotknutom stabilizovanom území.

Predložený investičný 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:	„Polyfunkčný objekt“
na parcele číslo:	15264/1, 15264/5, 15264/6
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	Trnavská cesta 68

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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- objekt bude skolaudovaný v zmysle predloženého funkčného využitia,
- v ďalšom stupni projektovej prípravy bude zeleň riešená min. v rozsahu predloženého návrhu,
- odporúčame znížiť plnostenné oplotenie nad úrovňou plôch zelene nad podzemnými konštrukciami – odporúčame perforované/pletivové, oplotenie v kombinácii so zeleňou (napr. živý plot, popínavé rastliny, ...);

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- v ďalšom stupni PD (DSP) žiadame preukázať vyhradenie krátkodobých parkovacích miest pre návštevníkov objektu z celkového počtu (v normovom počte). Tieto miesta bude potrebné riešiť ako verejne prístupné.
- zrealizovanie stavebných objektov SO 101-00 Rozšírenie Trnavskej cesty, SO 102-00 Spevnené plochy – úprava vjazdu, a SO 103-00 Spevnené plochy – úprava chodníka – Trnavská (riešené ako samostatná stavba so samostatným územným a stavebným konaním) bude podmieňovať skolaudovanie stavby polyfunkčného objektu. V predstihu oznamujeme, že na vjazde budeme požadovať zachovanie kontinuity chodníka, tzn. jeho riešenie v mieste vjazdu bez zmeny nivelety.

Súčasne oznamujeme: Dopravné riešenie stavby „Polyfunkčný objekt“ - Trnavská 68 je navrhnuté v intenciách dokumentácie investičného zámeru/štúdie z 04/2019, ku ktorej hlavné mesto vydalo stanovisko dňa 27.01. 2020, č. MAGS OUIK 47505/19-364373. V súčasnosti však už hlavné mesto nepodporuje rozširovanie komunikácií formou odbočovacích pruhov. Na základe uvedeného pripúšťame prehodnotenie riešenia odbočovacieho pruhu na Trnavskej ceste (vylúčenie) v prospech zachovania zelene. Rovnako pripomíname opodstatnenosť realizácie odbočovacieho pruhu len v prípade jeho zrealizovania až po jestvujúcu zastávku MHD, tzn. vrátane úseku, ktorý je súčasťou stavby plánovanej na susedných pozemkoch „Polyfunkčný komplex Green Atrium“.

Upozorňujeme:

- 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.

z hľadiska ochrany životného prostredia a tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- 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,
- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR Bratislavy,
- v ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav,
- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

Ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo *strategických dokumentov Hlavného mesta SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:*

- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.,
- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu,
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády,
- v ďalšom stupni projektovej prípravy je potrebné pri výpočte objemu dažďových infiltračno-retenčných nádrží v lokalite Ružinov, podľa požiadaviek SVP, š.p., použiť minimálne 5-ročnú návrhovú zrážku ($i=180 \text{ l}\cdot\text{s}^{-1}\cdot\text{ha}^{-1}$) trvajúcu 15 minút a $k=1$, aby nebol podhodnotený potrebný záchytný objem pre prívalovú zrážku,
- nakladanie s dažďovými vodami riešiť tak, aby neodtekali na cudzie pozemky;

z hľadiska budúcich majetkovo-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:

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 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 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 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.

Projektovú dokumentáciu/1 paré, s prílohami sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: dokumentácia

potvrdené výkresy: C2 Celková situácia/M 1:500, 2xA4; č. 1.02 Pôdorys 1.NP/M 1:200, 2xA4; č. 1.08 Rez AA/M 1:200, 2xA4

Co: MČ Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: C2 Celková situácia /M 1:500, 2xA4; č. 1.02 Pôdorys 1.NP/M 1:200, 2xA4; č. 1.08 Rez AA/M 1:200, 2xA4
Magistrát – ODI, HA, OUIC/archív