

priestorového. Zároveň však skonštatovalo, že návrh uvedeného zámeru je potrebné v ďalšom stupni projektovej dokumentácie dopracovať na základe požiadaviek uvedených v predmetnom stanovisku z 19.06.2024.

Predložená projektová dokumentácia rieši: polyfunkčnú budovu s 2 PP a 10 NP na mieste existujúcej jednopodlažnej budovy na južnej strane zástavby na Trnavskej ceste.

Suterénna podnož (2.PP a 1.PP) má väčšiu zastavanú plochu ako nadzemná časť stavby. Obsahuje podzemnú hromadnú garáž, technické a komunikačné priestory. Na 1.NP sa nachádzajú vstupné priestory, na ktoré sú naviazané technické priestory, sklady a priestor na odloženie bicyklov. Ďalej sú na prízemí navrhované 2 priestory občianskej vybavenosti (ďalej ako „OV“) - lekáreň a zdravotnícke potreby. Na 2.NP a 3.NP sú riešené ambulancie lekárov (ide tiež o priestory OV), na 4.NP až 9.NP sú plánované byty a apartmány - nebytové priestory z hľadiska nevyhovujúcich svetlo-technických pomerov. Na poslednom 10.NP sú navrhované 3 byty a technické priestory (kotoľňa). Posledné 3 podlažia majú ustupujúci charakter z hľadiska rozsahu podlažnej plochy.

V dvorovej časti sú na spevnených plochách navrhované prvky detského ihriska, núdzový východ z podzemnej garáže a prístrešok pre kontajnery.

Zastrešenie je riešené plochými strechami, výška atiky nad 10.NP je +31,30 m a najvyšší bod stavby – zastrešenie výtahovej šachty je +32,10 m od úrovne podlahy ±0,000 objektu (±0,000 = úroveň 1.NP = 136,00 m n.m. Bpv.).

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená na pozemku stavby – v dvoch podzemných podlažiach objektu sa zabezpečuje 97 stojísk (27 stojísk pre OV a 70 pre byty). Stojiská pre OV sú umiestnené na 1.PP a sú oddelené od dlhodobých stojísk pre byty rampou. Pre dopravný prístup z Trnavskej ulice sa využívajú súčasné vjazdy/ výjazdy – jeden je určený pre pripojenie podzemnej garáže, druhý je zásobovací. Vjazdy budú rekonštruované. Po koordinácii so stavebnými úpravami Trnavskej cesty, ktoré sú súčasťou povolených stavieb „Polyfunkčný objekt GREEN ATRIUM“ a „Polyfunkčný objekt Trnavská 68“, sa v rámci navrhovanej stavby predlžuje odbočovací pruh.

Ako súčasť stavby sa pozdĺž Trnavskej cesty rieši úsek obojsmernej segregovanej cyklistickej trasy v šírke 3,5m (na strane navrhovanej stavby, v zelenom páse medzi komunikáciou a chodníkom). Riešia sa prvky cyklodopravy pre návštevníkov a obyvateľov.

Dotknutý jestvujúci chodník bude v dĺžke riešenia stavby zrekonštruovaný.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

výmera záujmového územia:	2 349,00 m²
zastavaná plocha:	985,66 m²
podlažná plocha nadzemných podlaží:	8 084,52 m²
podlažná plocha bytovej funkcie:	5 539,82 m²
podlažná plocha nebytovej funkcie:	2 544,70 m²
zeleň:	
započítateľná zeleň:	403,97 m²
spevnené plochy:	959,17 m²
počet bytov:	39
počet apartmánov – nebyt. priestorov *	23
počet podlaží PP/NP:	2/10
počet parkovacích miest:	97

(* apartmány - nebytové priestory z hľadiska nevyhovujúcich svetlo-technických pomerov)

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou sú **záujmové pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Ružinov**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, stabilizované územie**

Intenzita využitia územia:

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.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

- **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).

Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k ÚPN uvádzame:

– z hľadiska funkčného využitia územia:

- Vo funkčnom využití územia: *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501*, patria polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti medzi prevládajúce spôsoby využitia danej funkčnej plochy. Bývanie je prípustné v rozmedzí do 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

podiel funkcií vo funkčnej ploche:

	plošné bilancie	podiel funkcie vo fun. ploche	podiel funkcie - určené ÚPN
celková podlažná plocha:	19 717 m²		
podl. plocha bytovej funkcie:	13 670 m²	69,33%	max. 70%
podl. plocha nebytovej funkcie:	6 047 m²	30,67%	min. 30%

- Predložený návrh stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.

– z hľadiska intenzity využitia záujmového územia (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby):

	plošné bilancie	intenzita využitia záujmové územie návrh
– výmera záujmového územia:	2 349,00 m²	
– zastavaná plocha:	986,00 m²	IZP = 0,420
– podlažná plocha (NP):	8 085,00 m²	IPP = 3,442
– započítateľná zeleň:	404,00 m²	KZ = 0,172

kód funkcie 501	existujúci stav funkčnej plochy	stav funkčnej plochy vrátane navrhovanej stavby	Navrhovaná stavba
IZP	0,405	0,405	0,420
IPP	2,111	3,298	3,442
KZ	0,168	0,215	0,172

- Hodnota IZP celej dotknutej funkčnej plochy v aktuálnom stave je rovnaká ako jej hodnota v navrhovanom stave. Hodnota IZP riešeného územia v navrhovanom stave oproti spomenutým hodnotám IZP celej dotknutej funkčnej plochy je len nepatrne väčšia – posudzované hodnoty IZP dosahujú podobné hodnoty. Exploatácia územia v nadzemnej časti si zachováva svoj pôvodný rozsah – pôvodná už asanovaná stavba v riešenom území mala približne rovnakú zastavanú plochu (988 m²) ako aktuálne navrhovaná stavba (986 m²).

- Hodnota IPP na riešené územie v navrhovanom stave je síce vyššia ako hodnota IPP na celú dotknutú funkčnú plochu v aktuálnom stave, avšak z hľadiska urbánneho kontextu navrhovaná stavba dopĺňa a svojim hmotovo-priestorovým riešením akceptuje existujúci bytový dom zo západnej strany uličnej zástavby a realizované polyfunkčné objekty z východnej strany uličnej zástavby.
- Zachováva založenú uličnú čiaru a rešpektuje priemernú výškovú hladinu dotknutej uličnej zástavby.
- **Navrhovaná stavba akceptuje charakteristickú stabilizovanú zástavbu jestvujúcej urbanistickej štruktúry.**

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

Na podklade odborného posúdenia oddeleniami magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 a § 14a ods. 4 zákona č. 377/1990 Zb. na základe súhrnu teoretických vedomostí, praktických skúseností, znalosti všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, opierajúc sa o zásady a regulatívy záväznej časti ÚPN, orgán územného plánovania z hľadiska ním chráneného verejného záujmu **uplatňuje záväzné podmienky** v nasledovnom rozsahu:

z hľadiska urbanisticko – architektonického riešenia:

- investičný zámer v predloženom rozsahu považujeme z hľadiska dosahovanej intenzifikácie záujmového pozemku (aj s ohľadom na jeho polohu v rámci dotknutej funkčnej plochy) za hranične akceptovateľný;
- navrhované priestory OV konkrétne ambulancie lekárov na 2.NP a 3.NP požadujeme zrealizovať a skolaudovať ako nebytové priestory;
- v bilanciách navrhovanej stavby je potrebné uviesť celkový počet navrhovaných bytov a apartmánov – nebytových priestorov z hľadiska nevyhovujúcich svetlo-technických pomerov;
- navrhované apartmány požadujeme skolaudovať ako nebytové priestory;

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 zo dňa 07.09.2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy;
- rešpektovať ÚPN, kapitolu 12.7. Adaptácia na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy, najmä v nasledovných bodoch:
 - zvyšovať podiel plôch zelene v urbanistickej štruktúre mesta prioritne výsadbou stromov do uličných stromoradií a alejí ako súčasť verejných priestorov, komunikácií a parkovísk;
 - vytvárať plochy trojetážovej zelene so stromami, kríkmi, živými plotmi, trávnatými plochami a mestskými lúkami so zastúpením druhov reprezentujúcich miestnu faunu a flóru so schopnosťou adaptácie na zmenu klímy v jej čo najširšej možnej diverzite;
 - zavádzať postupy udržateľného hospodárenia so zrážkovou vodou s cieľom znížiť odtok zrážkových vôd z povrchov komunikácií a parkovacích plôch, zo striech a terás do kanalizačného systému zlepšením priepustnosti povrchov a zvyšovaním zadrživacej schopnosti podlažia;
 - zachytávať dažďové vody z nepriepustných povrchov s možnosťou vsakovania do podlažia či následného retencovania;
 - zvyšovať energetickú efektívnosť budov, zabezpečiť dostatočnú tepelnú izoláciu stavieb proti prehrievaniu a únikom tepla, znižovať množstvo skleníkových plynov upúšťaním od lokálneho vykurovania budov fosílnymi palivami, využívať alternatívne zdroje energie a nezávadné stavebné materiály.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Ružinov** nevyjadrila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem, uplatňuje z hľadiska riešenia verejného dopravného vybavenia tieto podmienky:

- povoliť umiestnenie a realizáciu miestnej cesty možno len za predpokladu, že bude v konaní preukázaná participácia obce na umiestňovaní miestnej cesty, pričom táto participácia sa nemusí nutne prejavovať v tom, že obec bude stavebníkom/spolustavebníkom, avšak musí byť zrejmé, kedy a za akých podmienok sa obec stane vlastníkom a správcom miestnej cesty a akým spôsobom bude vysporiadaný pozemok pod touto cestou v prospech obce;
- nevyhnutným predpokladom pripojenia stavby „Polyfunkčná budova Trnavská 66“ sú stavebné objekty SO 21 Rozšírenie Trnavskej cesty - odbočovací pruh, SO 22 Úprava vjazdov SO 23 Úprava chodníka Trnavská cesta a SO 24 Cyklotrasa Trnavská cesta, ktoré budú v zmysle § 3d ods. 3 cestného zákona odovzdané do vlastníctva mesta a následne ich realizácia preukázaná v kolaudačnom konaní;
- cyklistickú komunikáciu žiadame umiestniť ako účelovú verejnú cestu;

Ostatné podmienky s plnením v ďalšom stupni projektovej dokumentácie (v DSP):

- v rozsahu zabezpečovaných stojísk pre bytovú funkciu žiadame vyznačiť krátkodobé stojiská (v normovom počte). Spolu so stojiskami určenými pre občiansku vybavenosť musia tieto ostať verejné, nemôžu byť predané, prenajaté ani vyhradené.

UPOZORNENIE:

Upozorňujeme, že z hľadiska ustanovení stavebného zákona ide o bytovú budovu, ale navrhované riešenie nespĺňa požiadavky STN 73 4301: 2021, ktoré sú ustanovené pre obytnú časť budov (bytových aj nebytových). V kapitole „3 Termíny a definície“ je v bode 3.5 uvedené, cit.: „obytná časť budovy: časť budovy, ktorá obsahuje byty alebo byt určený na dlhodobé bývanie; prevádzkovo a stavebnotechnicky oddelená od nebytovej časti budovy, obytná časť budovy má mať samostatný vstup z vonkajšej (verejnej alebo súkromnej) komunikácie“. V posudzovanom riešení stavby Polyfunkčný objekt Trnavská cesta 66 sú navrhnuté dve vertikálne komunikačné jadrá, z ktorých sú prístupné byty a aj priestory OV na 2.NP a 3.NP – ambulancie lekárov.

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

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.

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.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko 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.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

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. 4 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 sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia/

Co: MČ Bratislava – Ružinov
potvrdené výkresy: Overený zastavovací plán /Koordinačná situácia/
Magistrát ODI, OUIK – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt