



EXPOLINE s.r.o.
Moyzesova 5
811 05 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/linka	Bratislava
	MAGS OUIK	Ing. arch. Labanc / 213	18. 12. 2019
	46603/19-353210		

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	REEGAS s.r.o., Štúrova 14/8, 811 02 Bratislava
stavba:	NADSTAVBA A PRÍSTAVBA POLYFUNKČNÉHO OBJEKTU RUŽOVÁ DOLINA
žiadosť zo dňa:	28. 05. 2019; doplnená dňa: 27. 08. 2019
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	EXPOLINE s.r.o., Moyzesova 5, 811 05 Bratislava zodpovedný projektant: Ing. Stanislav Fekete (číslo autorizačného osvedčenia SKSI: 0176*A*1)
dátum spracovania dokumentácie:	05. 2019

Predložená dokumentácia rieši: nadstavbu a prístavbu jestvujúceho objektu občianskej vybavenosti. Navrhovaná stavba pozostáva z 3 nadzemných podlaží. Dispozičné riešenie a funkčné využitie na jestvujúcich podlažiach stavby (1. p. p., 1. n. p., 2. n. p.) zostáva nezmenené. V nadstavbe je riešených 17 bytov (2 dvojizbové, 10 trojizbových a 5 štvorizbových). Prístavbu tvoria komunikačné prístupové priestory pre nadstavbu. Tá svojou plochou presahuje zastavanú plochu jestvujúcej stavby, tzn. zväčšuje sa zastavaná i podlažná plocha stavby. Zastrešenie je riešené formou plochých striech.

Nároky statickej dopravy pre navrhovanú nadstavbu – funkciu bývania sú vypočítané v objeme 32 odstavných a parkovacích stojísk (z toho 29 dlhodobých stojísk pre bývanie a 3 stojiská pre návštevy). Aktualizovaný návrh riešenia dopravného vybavenia stavby je znázornený na výkrese č. D 1.2 s názvom „Situácia širších vzťahov“. Riešené budú nasledovným spôsobom: 20 stojísk má byť vytvorených úpravou existujúceho betónového parkoviska pred Domovom seniorov (parc. č. xxxxx), kde z aktuálneho počtu 40 kolmých stojísk reorganizáciou a stavebnou úpravou parkoviska vznikne 60 šikmých parkovacích stojísk (tzn. prírastok 20 stojísk), pričom organizácia dopravy bude jednosmerná ako miestna komunikácia Martinčekova. Ďalších 12 pozdĺžnych

parkovacích stojísk má byť novo vytvorených na pozemku parc. č. xxxxx pozdĺž Martinčekovej ul. vedľa riešeného objektu. Celkový vytvorený prírastok 32 stojísk bude slúžiť pre zabezpečenie nových nárokov statickej dopravy riešenej stavby.

Celková plocha riešeného pozemku je 2411 m², zastavaná plocha je 1046,8 m², spevnené plochy 1364,2 m² (z toho parkovisko zaberá 1311,5 m²), celková podlažná plocha je 3509,3 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, § 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. xxxxxxxxxxxxxx – záujmová časť, xxxxxx – záujmová časť, xxxxxx – záujmová časť, xxxxxx – záujmová časť, stanovuje funkčné využitie územia:

občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202 (nadstavba, prístavba, parkovacie miesta na Martinčekovej ul.)

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. 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 školstva, zariadenia kultúry, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkví, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, integrované zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, bývanie v rodinných domoch, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom

rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného význam, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 (*parkovisko, HV prípojka*)

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Pozemky 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, prístavieb, 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 zložitost', 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).

Navrhnuté riešenie dopravného vybavenia posudzovanej stavby na pozemkoch parc. č. xxxxx, xxxxxxxx v k. ú. Nivy prebudovaním existujúceho parkoviska na pozemku parc. č. xxxxxx a xxxxxx v k. ú. Nivy a vyznačením pozdĺžnych parkovacích stojísk na pozemku parc. č. xxxxxx v k. ú. Nivy vedľa riešeného objektu na Martinčekovej ulici podľa predloženej situácie akceptujeme s výhradou parkovacieho stojiska č. 61. Parkovacie stojisko č. 61 je vyznačené na mieste vedľa krytého stojiska na kontajnery a separovaný zber, kde s veľkou pravdepodobnosťou stávajú zberné vozidlá pri vykonávaní prevádzkovej činnosti.

Nakoľko Podiel funkcie bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby dotknutej funkčnej plochy občianska vybavenosť lokálneho významu, číslo funkcie 202, dosahuje hodnotu cca 24%, neprekračuje stanovených max. 30%, sú navrhované priestory funkcie bývania zaradené medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**.

Stavba svojim hmotovo-priestorovým riešením akceptuje charakteristický obraz a proporcie dotknutého územia. Prírastok zastavanej plochy a podlažnej plochy v kontexte celej dotknutej funkčnej plochy predstavuje ešte prijateľnú intenzifikáciu tejto plochy.

Uvažovaný 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

so zmenou dokončenej stavby:	NADSTAVBA A PRÍSTAVBA POLYFUNKČNÉHO OBJEKTU RUŽOVÁ DOLINA
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxx – zájmová časť xxxxxx – zájmová časť, xxxxxx – zájmová časť, xxxxxx – zájmová časť
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	ulica Ružová dolina

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:

- Statická doprava bude riešená reorganizáciou parkovania na ploche súčasného spevneného parkoviska neďaleko predmetnej stavby, čo pokladáme za jedno z možných riešení rastúcich

nárokov na statickú dopravu v obytných územiach. Žiadame, aby samotné parkovacie miesta boli riešené materiálom priepustným pre zrážkovú vodu - adaptačné opatrenie pri zmene klímy. Vzhľadom na zlepšenie mikroklímy a skvalitnenie obytného prostredia požadujeme na plochách statickej dopravy vysádzať vzrastlé stromy tak, ako to vyplýva z ustanovení zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon), resp. ako to je určené v STN 736110/Z1 - Projektovanie miestnych komunikácií, Zmena 1, kde sa určuje, citujeme: „Na všetkých parkovacích plochách na teréne so stojiskami vo viacerých radoch za sebou, realizovať výsadbu vysokej zelene v počte minimálne 1 strom na 4 parkovacie miesta v priestore medzi protiahlymi stojiskami“.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Realizácia parkovacích plôch pre nové bytové jednotky v minimálnom počte 31 odstavných a parkovacích stojísk bude podmieňujúcou investíciou stavby. Žiadame aby parkovacie plochy boli riešené samostatným stavebným objektom ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok, aktuálne pre projektovanie miestnych komunikácií platí STN 73 6110/Z2 a pre projektovanie odstavných a parkovacích plôch cestných vozidiel STN 73 6056/O1.
- Ako súčasť stavby žiadame realizovať opravu povrchu chodníka v celom rozsahu prestavby povrchového parkoviska. Nevyhnutné stavebné úpravy príľahlej komunikácie a častí príľahlých chodníkov v rozsahu stavby, ako aj príslušné dopravné značenie, žiadame riešiť tiež ako súčasť stavby.
- Žiadame, aby kolaudácia dopravného vybavenia stavby, tzn. parkovacie plochy v minimálnom počte 31 odstavných a parkovacích stojísk pre bytové jednotky v nadstavbe, boli podmienkou kolaudácie stavby „Nadstavba a prístavba polyfunkčného objektu, Ružová dolina 33“. Zároveň upozorňujeme, že nové parkovacie stojiská pre nový dopravný potenciál produkovaný stavbou vytvorené na pozemkoch vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, nebudú môcť byť ani po ich realizácii investorom vyhradené pre účely stavby.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 5/2018 z 07. 09. 2018 o starostlivosti o verejnú zeleň a ochrane drevín, ktoré sú súčasťou verejnej zelene na území hlavného mesta Slovenskej republiky 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:

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.

Časť dokumentácie sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:

- potvrdené kópie výkresov č. D 1.2 (Situácia širších vzťahov), č. D 1.13 (Situácia – navrhovaná úprava parkoviska) a D 1.8 (Priečne rezy)
- dokumentácia (ostatná časť)

Co:

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