



A-Z Stroj s.r.o.
Trenčianska 66
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS POD Ing. arch. Labanc / 213 22. 05. 2020
48829/20-323959

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	A-Z Stroj s.r.o., Trenčianska 66, 821 09 Bratislava		
stavba:	Polyfunkčný dom A-Z Stroj, Trenčianska xx, Bratislava II (Ružinov), k.ú. Nivy		
žiadosť zo dňa:	28. 04. 2020		
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie		
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie		
spracovateľ dokumentácie:	Createra s.r.o., Hrubý Šúr 15, 903 01 Senec zodpovedný projektant: Ing. arch. Zuzana Kierulfová (číslo autorizačného osvedčenia: 1529 AA)		
dátum spracovania dokumentácie:	02. 2020		

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu bytového domu so vstavanou občianskou vybavenosťou na mieste jestvujúcej prízemnej predajne. Navrhovaná stavba má 3 podzemné podlažia, 7 nadzemných podlaží a jedno ustupujúce podlažie. V suteréne je riešená podzemná garáž a sklady, na 1. n. p. maloobchodná prevádzka, strojovňa VZT a vstupné priestory, na 2. n. p. sú plánované priestory administratívy. Na 3. n. p. až 7. n. p. sú navrhnuté byty. Na poslednom ustúpenom podlaží sa nachádzajú technické priestory, sklad, spoločenská miestnosť so zázemím a spoločná terasa pre obyvateľov domu. Celkovo predmetný bytový dom obsahuje 20 bytov. Zastrešenie je riešené plochými strechami.

Súčasťou novostavby je výstavba vonkajšieho parkoviska, úprava verejného chodníka v rozsahu stavby a dopravné pripojenie riešené pravo-pravým pripojením zo smerovo rozdelenej komunikácie Trenčianska. Dopravné pripojenie vjazdu/výjazdu cez chodníkové teleso bude riešené nájazdom cez sklopený obrubník (nábehový a prejazdový obrubník), tzn. chodník v celom rozsahu stavby bude realizovaný v jednej nivele (v rovnakej výškovej úrovni ako v súčasnosti) s tým, že v mieste vjazdu/výjazdu dôjde k pojazdnej úprave chodníka.

Nároky statickej dopravy sú vypočítané v objeme 42 odstavných a parkovacích stojísk. Riešené budú v zodpovedajúcom počte v integrovanej podzemnej parkovacej garáži s kapacitou 37 stojísk s prístupom pomocou autovýťahu, 5 stojísk bude umiestnených na parkovisku, ďalšie stojisko v areáli je označené ako tzv. vyčkávacie miesto.

Celková plocha riešeného územia je 731 m², zastavaná plocha je 356,88 m², spevnené plochy 261,67 m², započítateľná plocha zelene 86,03 m², celková podlažná plocha je 2604,53 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**, stanovuje funkčné využitie územia:

- **viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 (menšia západná časť riešeného územia)**

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 požiaru 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.

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201** (väčšia východná časť riešeného územia)

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.

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 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).

Viacpodlažné bytové domy sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** dotknutej funkčnej plochy *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101*. Navrhované priestory maloobchodnej prevádzky a administratívy predstavujú zariadenia občianskej vybavenosti vstavané do objektu bývania, tieto sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** dotknutej funkčnej plochy *viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101*. Podiel bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, neprekračuje stanovených max. 30%. Takýto rozsah funkcie bývania je zaradený medzi **spôsoby využitia prípustné v obmedzenom rozsahu** funkčnej plochy *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*. Navrhované priestory maloobchodnej prevádzky a administratívy, ako zariadenia administratívy a zariadenia obchodu a služieb, sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** dotknutej funkčnej plochy *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*.

Posudzovaná stavba je riešená ako doplnenie jestvujúcej zástavby, predstavuje dotvorenie vnútrobloku rozvoľnenej zástavby typickej pre prechodovú štruktúru z blokovej štruktúry Nív do rozvoľnenej sídliskovej zástavby Ružinova. Z hľadiska hmotovo-výškového pôsobenia posudzovaný objekt vytvára akceptovateľnú prechodovú výšku a hmotu medzi susedným hotelom Aston a susedným bytovým domom (Trenčianska 58 – 64). Z hľadiska intenzity využitia územia sa navrhovaná stavba nachádza v intenzívne zastavanej časti dotknutej funkčnej plochy *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*. **V kontexte s jestvujúcou okolitou zástavbou oboch dotknutých funkčných plôch je exploatácia riešeného územia akceptovateľná, stavba akceptuje a rozvíja charakteristický obraz a proporcie tohto územia.**

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

s umiestnením stavby:	Polyfunkčný dom A-Z Stroj, Trenčianska xx, Bratislava II (Ružinov), k.ú. Nivy
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Trenčianska ulica

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 riešenia dopravného vybavenia:

- Stavebné úpravy chodníka v mieste vjazdu/výjazdu pre motorové vozidlá i v celom rozsahu stavby pozdĺž Trenčianskej ulice, ako aj prípadné dopravné značenie, žiadame riešiť ako súčasť stavby pri rešpektovaní platných technických noriem a vyhlášok.

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.

Dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:

- potvrdená kópia výkresu č. D (Situácia - koordinačná) a výkresu „Uličný pohľad (severný)“
- Co:
- MČ Bratislava – Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené kópie uvedených výkresov
 - Magistrát – OUP, ODI