



INGPROJECT s.r.o.
Dunajská 48
811 08 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK Ing. arch. Labanc / 213 28. 10. 2020
43807/20-66863

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	3 PLUS INVEST, spol. s r.o., Trenčianska 53/B, 821 09 Bratislava
stavba:	„Ubytovacie zariadenie v areáli Trenčianska ul., Bratislava“
žiadosť zo dňa:	06. 02. 2020; doplnená dňa: 16. 07. 2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	JELA, s.r.o., Brnianska 25, 811 04 Bratislava zodpovedný projektant: Ing. arch. Jela Plencnerová
dátum spracovania dokumentácie:	01.2020; doplnenie: 16. 07. 2020

Hlavné mesto SR Bratislava vydalo dňa 26. 06. 2018 stanovisko k investičnému zámeru na predmetnú stavbu pod č. MAGS OUIK 54585/17-405753, v ktorom akceptovalo predmetný investičný zámer/predmetnú stavbu v riešení spracovanom v dokumentácii k investičnému zámeru, s dátumom spracovania 04. 2018 a uplatnilo si podmienky a pripomienky pre ďalší stupeň dokumentácie. Vzhľadom na uvedené Hlavné mesto SR Bratislava pristupuje k posúdeniu predloženej dokumentácie aktuálneho návrhu a k vydaniu záväzného stanoviska hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti na stavbu „Ubytovacie zariadenie v areáli Trenčianska ul., Bratislava“ (k posúdeniu predloženej aktuálnej dokumentácie stavby, vypracovanej: 01. 2020 a doplnenej o upravené časti dňa 16. 07. 2020).

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu s 3 podzemnými podlažiami a 7 nadzemnými podlažiami na mieste jestvujúcej jednopodlažnej zástavby určenej na asanáciu. Navrhovaná stavba obsahuje v suteréne hromadnú garáž, skladové a technické priestory. Na 1. n.p. sú riešené vstupné priestory so zázemím, filmové ateliéry a 2 spoločenské miestnosti so zázemím. Na 2. až 7. n.p. sú navrhované priestory prevádzky ubytovacieho zariadenia, ktoré sú v predloženej dokumentácii definované ako apartmánový dom, ktorý obsahuje tzv. „apartmány“ a „štúdiá“. Celkovo pozostáva z 96 ubytovacích jednotiek, ktoré sú rozdelené na 11 štúdií a 85 apartmánov (rôznej veľkosti).

Zastrešenie je riešené formou plochej strechy. V dokumentácii je okrem iného uvedené, že služby navrhovaného apartmánového domu bude využívať prevádzka riešených filmových ateliérov a okolité jestvujúce prevádzky v dotknutej funkčnej ploche.

Areál je dopravne pripojený na komunikáciu Trenčianska ulica približne v polohe existujúceho vjazdu pravo-pravým pripojením. Nároky statickej dopravy sú vypočítané pre funkčné využitie ubytovacie zariadenie s 96 ubytovacími bunkami (1-4-izbové apartmány/ubytovacie bunky s lôžkami), filmové štúdio s prístupom návšteví, zamestnanci ubytovacieho zariadenia a služieb v celkovom objeme 92 odstavných a parkovacích stojísk. Pri výpočte nárokov statickej dopravy boli použité regulačné koeficienty s hodnotou 0,8. Nároky statickej dopravy budú zabezpečené vo vypočítanom objeme v podzemnej parkovacej garáži na 2. a 3. p.p. s celkovou kapacitou 92 stojísk. Na 1. n.p. v rámci objektu bude umožnený vjazd len vozidlu zdravotnej služby a dopravnej obsluhy.

Celková plocha riešeného územia je 4242 m², zastavaná plocha je 1614 m², započítateľná plocha zelene je 943 m², celková podlažná plocha je 10541 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. xx, xxxxxxxxxxxxxx, stanovuje funkčné využitie územia: **zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných**, číslo funkcie **502**

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia pre umiestňovanie obslužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými súvisiacimi činnosťami.

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

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia obchodu, zariadenia výrobných a nevýrobných služieb.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia veľkoobchodu, výstavné a predvážacie priestory, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, zeleň líniovú a plošnú, 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: byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu, zariadenia na zber odpadov.

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: rodinné domy a bytové domy, areálové zariadenia občianskej vybavenosti, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, stavebné dvory a zariadenia, stavby pre individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem zariadení na zber odpadov, 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).

Vzhľadom na akceptovanie navrhovanej funkcie Hlavným mestom SR Bratislavou v stanovisku k investičnému zámeru č. MAGS OUIČ 54585/17-405753 zo dňa 26. 06. 2018 konštatujeme, že:

- Navrhované *filmové štúdiá* ako zariadenie nevýrobných služieb sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy.
- *Priestory prevádzky riešeného apartmánového domu*, ktoré ako celok predstavuje zariadenie občianskej vybavenosti viažuce sa na funkciu sú zaradené medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**.

Posudzovaná stavba, charakterizovaná okrem iného aj prírastkom zastavanej plochy a podlažnej plochy v kontexte celej dotknutej funkčnej plochy, nenaruša charakteristický obraz a proporcie okolitej zástavby, stavba svojim riešením nepredstavuje neprijateľný kontrastný prvok resp. neúmerné zaťaženie riešeného 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:	„Ubytovacie zariadenie v areáli Trenčianska ul., Bratislava“
na parcele číslo:	XX
v katastrálnom území:	Nívy
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 urbanisticko – architektonického riešenia:

- **Požadujeme, aby v nasledujúcich konaniach na príslušnom stavebnom úrade nebolo umožnené preklasifikovanie žiadneho priestoru predmetnej stavby na byt. Taktiež požadujeme, aby túto podmienku prevzal príslušný stavebný úrad do každého nasledujúceho konania.**
- V územnom konaní na príslušnom stavebnom úrade požadujeme deklarovat' splnenie všetkých náležitostí pre apartmánové domy stanovené vyhláškou č. 277/2008 Z.z. Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú klasifikačné znaky na ubytovacie zariadenia pri ich zaradovaní do kategórií a tried.
- **Navrhované plochy zelene požadujeme zrealizovať v plnom rozsahu. Na riešených plochách zelene na prírodnom teréne žiadame vysadiť trojetážovú zeleň.**

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Navrhnuté dopravné pripojenie na Trenčiansku, riešenie spevnených plôch v areáli pre vjazd dopravnej obsluhy a zabezpečenie vypočítaných nárokov statickej dopravy v celkovom objeme 92 stojísk je akceptovateľné s nasledovnými podmienkami:
 - **Závoru na vjazdovej rampe do podzemnej garáže žiadame umiestniť čo najďalej do vnútra objektu garáže, minimálne v dĺžke pre 2 vozidlá mimo vozovky a chodníka, aby nedochádzalo k ich blokovaniu vozidlami čakajúcimi na vjazd do objektu.**
 - **Vjazdy a výjazdy žiadame riešiť cez sklopený obrubník, t.j. chodník v rozsahu riešeného územia žiadame realizovať v jednej nivelete bez prerušenia vjazdom/výjazdom.**
 - Úpravy komunikácie i chodníka v celom rozsahu stavby, vrátane prípadného dopravného značenia, žiadame riešiť ako súčasť 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.

ODPORÚČANIE:

Z hľadiska zlepšenia životného prostredia a mikroklimy mestského prostredia Hlavné mesto SR Bratislava odporúča:

- Ploché strechy na objektoch v ďalšom stupni dokumentácie riešiť ako vegetačné strechy, nepochôdzne strechy ako extenzívne (s min. hrúbkou substrátu 5-25 cm) a pochôdzne (strešné terasy) ako tzv. intenzívne vegetačné strechy (s min. hrúbkou substrátu 25 cm).
- Z dôvodu zaberania v súčasnosti zelených plôch riešiť aj zelené fasády; v kontakte terénu s budovou navrhnuť v maximálnej možnej miere prírodné plochy, ktoré zlepšujú energetickú bilanciu budov. V ďalšom stupni dokumentácie predložiť na stavebný úrad projekt sadových úprav, ktorý bude zohľadňovať uvedené požiadavky.

- Zachytávanie dažďových vôd riešiť na vlastnom pozemku vsakovaním alebo retenciou s ohľadom na inžiniersko-geologické pomery v území.
- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie riešiť projekt sadových úprav (vyváženou kombináciou nízkej a vysokej zelene) a ku kolaudácii preukázať realizáciu navrhnutých sadových úprav.

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 (1 ks) sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:

- potvrdené kópie výkresov č. 2 (Architektonická situácia), č. 6 (Pôdorys prízemnia), č. 7 (Pôdorys typického podlažia) a č. 9 (Rezopohľad A-A', Pohľady)
- dokumentácia (neaktuálna – 1 ks + ostatné neaktuálne strany a výkresy)

Co:

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