



J.R.B, s.r.o.
Votrubova 28
821 09 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OUIK Ing. arch. Labanc / 213 27. 11. 2020
44507/19-279272

Vec

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	J.R.B, s.r.o., Votrubova 28, 821 09 Bratislava
stavba:	Polyfunkčný areál Votrubova
žiadosť zo dňa:	23. 04. 2019; doplnená dňa: 03. 09. 2019, 17. 02. 2020, 25. 05. 2020, 05. 10. 2020, 13. 11. 2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	SIEBERT + TALAŠ, spol. s r.o., Prievozska 4D, 821 09 Bratislava Ing. arch. Matej Siebert, PhD. (číslo autorizačného osvedčenia: 0688 AA)
dátum spracovania dokumentácie:	07. 2019, aktualizácia: 11. 02. 2020, 23. 09. 2020 a 13. 11. 2020

Predložená dokumentácia rieši: novostavbu pozostávajúcu zo suterénnej podnože a z nej vystupujúcich dvoch nadzemných stavebných objektov, konkrétne SO.01 Bytový objekt A a SO.02 Polyfunkčný objekt B.

- SO.01 Bytový objekt A má 4 nadzemné podlažia a ustúpené technické podlažie. Obsahuje celkom 37 bytov (20 jednoizbových, 9 dvojizbových, 7 trojizbových a 1 päťizbový byt).
- SO.02 Polyfunkčný objekt B má 5 n.p. a ustúpené technické podlažie, obsahuje 2 navzájom oddelené prevádzkové celky:
 - „Zariadenie sociálnych služieb – penzión pre dôchodcov“: na 1. n.p. až 3. n.p., obsahuje 14 izieb, vstupné priestory, spoločenskú miestnosť, prípravu a výdaj jedla, priestory pre lekára a kanceláriu
 - bytový dom: na 4. a 5. n.p., obsahuje 8 bytov (2 dvojizbové, 4 trojizbové a 2 štvorizbové).

Zastrešenie je riešené formou plochých striech.

Súčasťou dokumentácie je aj stavebný objekt SO.71 Úprava komunikácie Votrubova, ktorého obsahom riešenia je vytvorenie vjazdu/výjazdu do/z podzemnej garáže objektu, chodníky, dopravné značenie na komunikácii Votrubova v rozsahu stavby a iné.

Vjazd/výjazd do/z podzemnej parkovacej garáže z komunikácie Votrubova bude možný len pravo-
pravým dopravným pripojením. Vjazd/výjazd na tri povrchové parkovacie stojiská pre zdravotne
znevýhodnených je navrhnutý z komunikácie Čipkárska. Vjazdy/výjazdy budú riešené cez sklopené
obrúbničky chodníkových telies, tie budú v jednej nivelete. Vstupy do oboch navrhovaných
stavebných objektov (A a B) sú z ulíc Čipkárska a Votrubova. Nároky na statickú dopravu v počte
69 odstavných a parkovacích stojísk budú riešené v podzemnej parkovacej garáži s kapacitou
74 stojísk a na teréne v počte 3 stojiská.

Celková plocha riešeného územia je 2984 m², zastavaná plocha je 1017 m², plocha zelene
na prírodnom teréne je 157 m², plocha zelene nad konštrukciami podzemných podlaží je 754 m²,
celková podlažná plocha je 4561 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 01, 02, 03, 05 a 06 (ďalej len „ÚPN“):**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové parc. č. xx, stanovuje
funkčné využitie územia:

- **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201**

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 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 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.

- **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.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: polyfunkčné objekty bývania a občianskej vybavenosti.

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: bytové domy, zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexnosť prostredia centier a mestských tried: 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, 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 : rodinné domy, zariadenia športu, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácnosti.

Neprípustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, areálové zariadenia občianskej vybavenosti s vysokou koncentráciou osôb a nárokmi na obsluhu územia, zariadenia veľkoobchodu, 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 významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

- **námestia a ostatné komunikačné plochy** (biela plocha) t.j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú

verejnost'. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

Pozemky, pre ktoré je stanovené funkčné využitie územia *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 a zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501*, 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. neúmerne 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).

Menšia časť SO.01 Bytový objekt A je riešená vo funkčnej ploche *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, väčšia časť tohto objektu je navrhnutá vo funkčnej ploche *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501*.

Stavebný objekt SO.02 Polyfunkčný objekt B je riešený vo funkčnej ploche *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501*.

Priestory bývania navrhované vo funkčnej ploche *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, predstavujú **spôsoby využitia prípustné v obmedzenom rozsahu**, nakoľko celkový rozsah bývania (560 m²; 3,4%) v tejto funkčnej ploche nepresiahne 30% z jej celkových nadzemných podlažných plôch.

Podiel bývania (jestvujúce a navrhované priestory) v dotknutej funkčnej ploche *zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501*, **dosahuje 69%** z jej celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby. Navrhovaný **bytový dom** (SO.01 Bytový objekt A) možno zaradiť medzi **prípustné spôsoby využitia** tejto funkčnej plochy, navrhovaný **polyfunkčný objekt** (SO.02 Polyfunkčný objekt B), ako polyfunkčný objekt bývania a občianskej vybavenosti, možno zaradiť medzi **prevládajúce spôsoby využitia** tejto funkčnej plochy.

Časť verejných priestorov, konkrétne plochy zelene a detské ihrisko, je navrhovaná vo funkčnej ploche **námestia a ostatné komunikačné plochy** (biela plocha). Keďže súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla zeleň, mestský mobiliár a iné, **navrhované spevnené plochy, uvažované detské ihrisko a plochy zelene sú prípustné**.

Posudzovaná stavba, charakterizovaná okrem iného aj prírastkom zastavanej plochy a podlažnej plochy v kontexte celej dotknutej funkčnej plochy, **nenarúša 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:	Polyfunkčný areál Votrubova
na parcele číslo:	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
v katastrálnom území:	Nivy
miesto stavby:	Votrubova

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 príslušný stavebný úrad posúdil, či navrhovaná prevádzka zariadenia sociálnych služieb**, ktorá je v posudzovanej dokumentácii definovaná ako „...*ubytovacie zariadenie sociálnych služieb (budova alebo jej časť), v ktorej sa poskytuje pobytová forma sociálnej služby ako celoročná sociálna služba alebo týždenná sociálna služba pre fyzické osoby odkázané na pomoc inej fyzickej osoby a pre fyzické osoby, ktoré dovŕšili dôchodkový vek, ktorými sú zariadenia podporovaného bývania, zariadenia pre seniorov, domovy sociálnych služieb a špecializované zariadenia.*“, **spĺňa všetky potrebné náležitosti v zmysle zákona č. 448/2008 Z.z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov a v zmysle Vyhlášky č. 259/2008 Z.z. Ministerstva zdravotníctva SR o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia.**
- V predloženej dokumentácii nie je správne definovaná a vyhodnotená dotknutá funkčná plocha *námestia a ostatné komunikačné plochy* (biela plocha), ktorá je nesprávne označená ako „Funkčná plocha bez regulácie“. Nakoľko táto funkčná plocha je v ÚPN regulovaná, *požadujeme opraviť jej označenie a vyhodnotenie súladu navrhovanej stavby s ÚPN.*

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- Dopravné pripojenie objektu z miestnej komunikácie Votrubova môže byť realizované len pravo-pravým pripojením.
- Ako súčasť stavebného objektu SO.71 Úprava komunikácie Votrubova žiadame realizovať aj príslušné vodorovné a zvislé dopravné značenie, vrátane vyznačenia pozdĺžnych parkovacích stojísk na komunikácii Votrubova, v súlade s platnými technickými normami a vyhláškami. Chodníkové teleso žiadame realizovať v jednej nivelete a vjazd/výjazd cez sklopený obrubník.
- Pri realizácii spevnených i parkovacích plôch a ďalších vonkajších inžinierskych objektov súvisiacich s riešením dopravného vybavenia stavby, žiadame rešpektovať platné technické normy a vyhlášky pre projektovanie miestnych komunikácií a odstavných a parkovacích stojísk.
- V ďalšom stupni žiadame zabezpečiť a preukázať verejnú prístupnosť krátkodobých parkovacích stojísk v počte v súlade s normovým výpočtom a upresniť spôsob zásobovania objektu, ktorý nebude tvoriť prekážku plynulosti dopravy na komunikácii Votrubova.

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.
- 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 (aktuálnu) sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:

- potvrdené kópie výkresov: *Celková situácia stavby, Pôdorys 1. NP, Pohľady (Pohľad južný a pohľad východný), Pričný rez*
- dokumentácia (neaktuálna – 6 ks)

Co:

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