



24 services s.r.o.
 Ivanská cesta 16771/2C
 821 04 Bratislava

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
 MAGS POD 42574/21-368074 Ing. arch. Brezníková/218 31.05. 2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	24 services s.r.o., Ivanská cesta 16771/2C, 821 04 Bratislava
investičný zámer:	„Bytový dom – Ivanská cesta“ - parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, k.ú. Trnávka, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	18.12. 2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	- A.PRO s.r.o., Gaštanová 1, 811 04 Bratislava - zodpovedný projektant: Ing. arch. Ľuboš Poláček, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1053 AA
dátum spracovania dokumentácie:	12/2020

Predložená dokumentácia rieši novostavbu 6-podlažného bytového domu/6 NP, s **31 bytovými jednotkami**. situovanú v lokalite polyfunkčnej zóny v k.ú. Trnávka vymedzenej ulicami Vrakunská – Ivanská cesta – Galvaniho.

Pozemok stavby je z dvoch strán ohraničený obslužnými komunikáciami, slúžiacimi na obsluhu prevádzky susedných objektov. Zo západu pozemok nadväzuje na areál spol. BITTNER print s.r.o.. Z juhu ohraničuje pozemok jestvujúca železničná trať. Z východu je pozemok ohraničený nezastavanými parcelami, na ktorých prebieha projektová príprava polyfunkčného komplexu.

Objekt bytového domu/SO 01, je riešený ako pavlačový. Pozostáva zo 6NP+1PP, pôdorysné rozmery 42,50 x 11,85 m, výška atíky plochej strechy +20,200 m. Orientácia objektu je severo-južná s pavlačou orientovanou na sever a bytovými jednotkami orientovanými na juh. Úžitková plocha bytového domu (*podľa TS PD*): 3 566,70 m². SO 02 Objekt podzemného parkoviska je samostatne prístupný nákladným výtťahom a schodiskom priamo z úrovne terénu.

Riešenie dopravného vybavenia stavby:

V rámci stavby sa zabezpečuje **70 stojísk**, z toho 48 na teréne a 22 v podzemnom parkovisku (rieši SO 02).

Dopravný a peší prístup sa uvažuje z Ivanskej cesty, cez existujúcu prístupovú komunikáciu s chodníkmi, lokalizovanú medzi objektami Big media s.r.o. a predajňou kobercov.

Plošné bilancie posudzovanej stavby uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku/parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx: 4 200,00 m²
- zastavaná plocha objektom BD/SO 01: 503,63 m²
- zastavaná plocha objektom dopravného výťahu/SO 02: 36,00 m²
- spevnené plochy: 1 110,57 m²
- plocha zelene: 481,80 m²
- podlažná plocha BD/SO 01: v PD neuvedená

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 investičného zámeru vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov (ďalej len „územný plán mesta“):

Hlavné mesto pri vyhodnotení záväzných regulatívov vychádzalo z údajov poskytnutých spracovateľom projektovej dokumentácie.

Pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx v k.ú. Trnávka, územný plán mesta stanovuje:

• **Funkčné využitie územia:**

- ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI: **občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, č. funkcie 201/**pozemky parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxx (2 132 m² = cca 50,8% z výmery riešeného územia, umiestňuje sa BD/SO 01)

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.

Nepripustné: 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.

- ÚZEMIA MESTSKEJ ZELENE: **ostatná ochranná a izolačná zeleň, č. funkcie 1130/pozemok parc. č. xxxxxxxx (umiestňuje sa podzemné parkovisko/SO 01 + 48 parkovacích státí na teréne):**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: Zeleň líniová a plošná.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státi a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

Nepripustné: Stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

Interpretácia regulácie funkčného využitia plôch v zmysle záväznej časti ÚPN/kap. C.2.2.4.:

Funkcie prevládajúce: sú základné funkcie územia, ktoré svojím počtom, rozsahom, objemom v území prevažujú, určujú jeho charakteristiky a základné väzby, či vzťahy.

Funkcie prípustné: môžu byť v území povolené a umiestňované voľne, pokiaľ nenarušia základnú (dominantnú) funkciu územia (hygienické predpisy, preslnenie, odstupy a pod.).

Funkcie prípustné v obmedzenom rozsahu: sú funkcie, ktoré nie sú v rozpore s dominantným funkčným využitím. Ich umiestňovanie však musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií, vplyvu na životné prostredie i vlastností, potrieb a podmienok konkrétneho územia.

Funkcie nepripustné: sú funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcou funkciou, alebo zariadenia, ktoré svojím počtom, rozsahom, účelom, či polohou odporujú vlastnostiam konkrétneho územia na základe urbanistických kritérií.

➤ *Po posúdení predloženej projektovej dokumentácie konštatujeme:*

V území/č. funkcie 201, je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy + jeho umiestňovanie musí byť posudzované jednotlivo pre konkrétne územie na základe urbanistických kritérií. Konkrétne územie záujmovej lokality určenej pre umiestnenie posudzovanej monofunkčnej stavby bytového domu - v bezprostrednom kontakte so železnicou a s jej ochranným pásmom, v stabilizovanom území funkčnej plochy 201, ktoré charakterizujú prevádzky areálového typu s občianskou vybavenosťou, nie je vhodné na umiestnenie funkcie bývanie. Bývanie je potrebné chápať v danej funkčnej ploche ako doplnkovú funkciu len v častiach územia, ktoré sú na takúto funkciu vhodné.

Intenzitu využitia územia:

Riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx je 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).

Uvažovaný zámer výstavby bytového domu na pozemku parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx **nie je v súlade** s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov. Po jeho posúdení a prerokovaní

Hlavné mesto SR Bratislava**N E S Ú H L A S Í**

s umiestnením stavby:	„Bytový dom – Ivanská cesta“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
v katastrálnom území:	Trnávka, Bratislava II
miesto stavby:	lokalita vymedzená Ivanskou cestou/objekt BITTNER print s.r.o. – železničnou traťou a OC KIKA

Odôvodnenie:

Zo záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie mesta - Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, pre navrhované riešenie vyplýva:

- z hľadiska súladu s reguláciou **funkčného využitia územia**/kap. C.2.201:

Navrhovaná stavba je situovaná v území so stanoveným funkčným využitím *občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201*, ktoré v zmysle stanovenej regulácie funkčného využitia územia slúži predovšetkým pre umiestnenie *areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami*

podľa funkčného zamerania. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Z predchádzajúcich posúdení stavieb v dotknutej funkčnej ploche je Hlavnému mestu SR Bratislave známy podiel funkcie bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby tejto funkčnej plochy, ktorý dosahuje aktuálne hodnotu cca 26%. V súvislosti s uvedeným konštatujeme, že v dotknutej funkčnej ploche je možné umiestniť len minimálny podiel nových podlažných plôch funkcie bývania (t.j. pridanými k aktuálnemu stavu, vrátane právoplatných územných rozhodnutí a stavebných povolení).

Z hľadiska navrhovanej funkcie posudzovaný investičný zámer – Bytový dom – Ivanská cesta (v zmysle predloženej dokumentácie spracovanej a potvrdenej subjektom odborne spôsobilým) **nesplňa reguláciu** funkčného využitia plôch stanovenú v záväznej časti územného plánu/kap. C.2., pre územia občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201.

- z hľadiska súladu s **reguláciou využitia územia v stabilizovaných územiach**/kap. C.2.2.2.:

Investičný zámer nerešpektuje charakteristický obraz existujúcej zastabilizovanej zástavby v rámci areálov rôznych druhov prevádzok najmä s občianskou vybavenosťou. Podľa schválenej regulácie pre stabilizované územie platí, cit.:

„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 **zásad a regulatívov umiestnenia bývania**/kap. C.3.:

Návrh umiestnenia bývania v polyfunkčnej zóne prevádzok najmä s občianskou vybavenosťou regionálneho významu v úzkom kontakte so železnicou a s jej ochranným pásmom, **nie je v súlade so základnými princípmi a kritériami umiestňovania nového bývania** na území mesta: stanovenými v záväznej časti ÚPN:

- **kritéria lokalizácie** novej výstavby bytov/kap. C.3.1.2., cit.:
 - „*lokalizácia menších lokalít v dotyku s jstvjúćim obytným územím – kde je možnosť využívania dobudovania komplexného vybavenia územia*“,
 - „*smerovanie rozvoja bývania do území s rezervami kapacít MHD*“,
 - „*prednostný rozvoj území s možnosťou obsluhy kapacitnou hromadnou dopravou /príp. potenciálom pre jej vybudovanie*“;
- **zásady a regulatívy novej bytovej výstavby** v stabilizovaných územiach/kap. C.3.2., cit.:
 - „*umiestňovať zástavbu zodpovedajúcu štruktúrou, mierkou a hustotou zastavania okolitému prostrediu tak, aby sa zvyšoval štandard jstvjúćich území*“
 - zabezpečenie možnosti komplexného budovania nových obytných území (vybudovanie komplexnej obč. vybavenosti/MŠ, ZŠ, obchody, služby, zdravot. starostlivosť - pri vstavovaných zariadeniach obč. vyb. min 2 m² podlažnej plochy/1 byt);
- **nároky na podiel zelene v rámci nových obytných území** pre vnútorné mesto /kap. C.3.2., cit.: „*viacpodlažná zástavba: podiel zelene v m²/1byt = 16,52 m²*“;

Upozornenie: Podľa ustanovení § 12 ods. 9 a ods. 10 písm. b) vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z.z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii, **obytnými územiami** sú plochy určené pre obytné domy a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia, napr. garáže, stavby občianskeho vybavenia, verejné a technické vybavenie, zeleň a detské ihriská. Obsahom obytných území sú plochy na občianske vybavenie a plochy zelene v rozsahu zodpovedajúcom estetickým, hygienickým a ekostabilizačným potrebám;

- **zásady a regulatívy priestorového usporiadania** pre vnútorné mesto/kap. C.3.3.2., cit.: „*akceptovať v stabilizovanej zástavbe princípy dostavby a intenzifikácie v súlade*

s jestvujúcou mierkou zástavby a jej štruktúrou“; „orientovať výstavbu nových bytov do území určených pre prestavbu a reštrukturalizáciu“.

*Pre Vašu informovanosť uvádzame posúdenie zámeru z hľadiska riešenia **dopravného vybavenia**:*

- V rámci stavby sa uvažuje s *rozšírením jestvujúcej prístupovej komunikácie* vedúcej do areálu spoločnosti Bittner print s.r.o. o viac ako 2,0 m. S rozšírením v takomto rozsahu **nesúhlasíme** nakoľko limituje šírku chodníka navrhnutého pri byt. dome zo severnej strany (priestorovú rezervu vzniknutú redukciou rozšírenia komunikácie je potrebné využiť na rozšírenie uvedeného chodníka).
- Taktiež sa nestotožňujeme s navrhnutým riešením *priechodu pre peších*. S ohľadom na rozľahlý a neusporiadaný priestor križovatky komunikácií zabezpečujúcich prístup do okolitých areálov je riešenie priechodu (len vodorovným značením, navyiac v nevhodnom našikmení) **neprípustné**. Za účelom ochrany a preferencie chodcov, ktorých nárast v dôsledku výstavby bytového domu očakávame, by bolo vhodné priechod riešiť ako zvýšený/kontinuálny chodník prepájajúci chodník navrhovaný v rámci bytového domu s chodníkom vybudovaným pri objekte Big media s.r.o. (čím vznikne spomaľovací prah pre vozidlá). Za účelom skrátenia jeho nevhodnej dĺžky by bolo vhodné tento chodník/priechod napriamit' (skrátením kolidujúceho oplotenia obj. Big media s.r.o.), s prihliadnutím aj na minimálne šírkové parametre chodníka vybudovaného pri objekte Big media s.r.o. by bolo trasovanie pešieho prepojenia vhodnejšie medzi objektami Big media s.r.o. a BITTNER print s.r.o., s vyústením priamo k zastávkam MHD.
- Nie sú doriešené prvky *cyklodopravy* súvisiace s parkovaním bicyklov (kryté parkovanie, prestrešené cyklostojany), v počte vyplývajúcom z technického predpisu TP 085.
- V súvislosti s nami evidovanou stavbou projektu TEN-T „Prepojenie železničného koridoru TEN-T s letiskom a železničnou sieťou v Bratislave“ (investorom sú Železnice SR, Bratislava), ktorá je implementovaná do platného ÚPN hl. mesta SR Bratislavy, 2007 v znení zmien a doplnkov, považujeme za potrebné doložiť *stanovisko ŽSR*.

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.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Co: MČ Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad
Magistrát – HA, ODI, OUI/archív