



Juraj Hapl – RK Hapl
Kutuzovova 6
831 03 Bratislava

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
06.07. 2021 MAGS OUIK 57308/21-397630 Ing. arch. Brezníková/218 30.08. 2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Air Technology s.r.o., Račianska 71, 831 02 Bratislava
investičný zámer:	„Polyfunkčný objekt Domové role“ - parc. č. xxxxxxxxxx, 3296/224, xxxxxx, 4000/69, 4000/70 k.ú. Ružinov, Bratislava II
žiadosť zo dňa:	14.07. 2021
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	- Ing. arch. Michal Bryndza, Hodálova 2, Bratislava - zodp. projektant: Ing. arch. Ján Maruškin, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 2350AA
dátum spracovania dokumentácie:	06/2021
doložené doklady:	- ÚPI/MČ Bratislava-Ružinov (č. UP/CS 14680/2019/2 /UP9 zo dňa 23.08. 2019) - Stanovisko k IZ/Hlavné mesto SR Bratislava (č. MAGS OUIK 49691/21-120586 zo dňa 15.06. 2021

Predložená dokumentácia rieši stavbu polyfunkčného objektu. Navrhovaný objekt bude slúžiť ako skladovo – výstavný objekt s administratívnymi priestormi, zložený z troch samostatných celkov (určené pre stavebníka a na prenájom).

Pozemok stavby s výmerou 1 198 m² je situovaný v lokalite Domové role/k.ú Ružinov, v kontakte s areálom skleníkov bývalého PD. V súčasnosti je prázdny, nezastavaný.

Navrhovaný polyfunkčný objekt SO 01 je pôdorysných rozmerov cca 30,5 x 10,9 m a je navrhnutý do obdĺžnikového pôdorysného tvaru, priestorovo ako jednoduchá kubická forma s ustúpeným 3.NP. Prízemie je s čiastočným zapustením vstupov a vjazdov. 2.NP je prístupné dvojicou schodísk/jedným je riešený prístup na 3.NP. Prestrešenie objektu je navrhované plochou strechou spádanou do úžľabia v strede strechy, ktoré je rovnobežné s pozdĺžnou stranou objektu. Atika objektu je navrhnutá vo výške +9,50 m po celom okraji objektu strechy nad 2.NP. Atika ustúpeného

podlažia je +12,50 m. Podľa výkresu č. 04 Pôdorys strechy, je časť strechy/cca 80 m², riešená ako extenzívna zelená strecha.

Základný dispozičný koncept vychádza z funkčného rozdelenia objektu na:

- skladový priestor alebo showroom na 1.NP/ÚP=305,3 m²
- administratívne priestory so zázemím na 2.NP/ÚP=341,8 m²
- showroom a administratívne priestory so zázemím na 3.NP/ÚP=94,3 m²

Členenie stavebných objektov:

SO 01 Polyfunkčný objekt, SO 02 Príprava staveniska a HTÚ, SO 03 Vnútroareálové komunikácie a spevnené plochy, SO 04 Úprava NN prípojky a areálové NN rozvody, SO 05 Kanalizácia dažďová, ORL a vsakovacie jamy, SO 06 Kanalizácia splašková, žumpa, SO 07 Prípojka pitnej vody a areálový vodovod, SO 08 Požiarna nádrž s čerpacou šachtou, SO 09 Telekomunikačná prípojka, SO 10 Sadové úpravy.

Riešenie dopravného vybavenia stavby:

Statická doprava: Pre účely stavby sa na jej pozemkoch zabezpečuje 6 stojísk. V predloženej PD sa deklaruje, že priestory showroomu a skladov budú obsluhované zamestnancami kancelárskych priestorov (predpokladá sa 6 v jednej zmene). Deklaruje sa taktiež zachovanie verejného prístupu na stojiská pre návštevy (areál bude v čase otváracích hodín otvorený - a verejne prístupný).

Dopravný prístup: Dopravný prístup do areálu stavby sa rieši z príľahlej ul. Domové role, jedným vjazdom. V rámci riešenia stavby je preukázané zachovanie územnej rezervy pre dobudovanie v súčasnosti nekapacitných a chýbajúcich dopravných systémov v území (konkr. rekonštrukciu ul. Domové role pozostávajúcu z jej rozšírenia, dostavby obojstranných chodníkov, cyklotrasy a vedenia MHD).

Zásobovanie areálu bude riešené výlučne dodávkovými vozidlami, ojedinele malými nákladnými vozidlami, pre ktoré je areál prispôsobený.

Plošné bilancie posudzovanej stavby a hodnoty ukazovateľov využitia územia uvedené v predloženej dokumentácii:

- celková výmera riešeného pozemku: 1 198,00 m²
- celková zastavaná plocha/SO 01: 381,30 m²; IZP = 0,32 (zastavaná plocha 1.NP: 332,50 m²)
- celková podlažná plocha/SO 01: 819,47 m²; IPP = 0,68
- plocha zelene na teréne: 368,00 m²; KZ = 0,31
- spevnené plochy: 497,50 m², z toho: 366,70 m²/cestné komunikácie; 80,00 m²/parkovanie; 50,80 m²/pešie komunikácie
- celková úžitková plocha/SO 01: 741,40 m²

Poznámka: 2.NP presahuje ponad spevnené plochy v úrovni 1.NP plochou 48,80 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 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 (ďalej „územný plán“):

Pre územie, ktorého súčasťou je riešený pozemok parc. č. xxxxxxxxxxx, 3296/224, xxxxxx, 4000/69, 4000/70 /k.ú. Ružinov, územný plán mesta stanovuje:

Funkčné využitie územia:

ZMIEŠANÉ 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.

Intenzitu využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, kód regulácie G**.

V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu.

V danom území územný plán stanovuje nasledovné **regulatívy intenzity využitia územia**, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502*.

- *pre vnútorné mesto – mestské časti Ružinov, ...*

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	502	Zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zariadenia areálového charakteru, komplexy	0,36	0,20

Poznámka:

- **index podlažných plôch (IPP)** udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako max. prípustná miera využitia územia.
- **index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.
- **koeficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

➤ **Hodnotenie:**

Posudzovaná novostavba polyfunkčného objektu so skladbou funkcií: skladovanie/1.NP, administratívna časť/2.NP, a prezentácia produktov/2.NP+3.NP, spĺňa podmienky funkčného využitia plôch v zmysle záväznej časti územného plánu mesta/kap. C.2., tabuľka C.2. 502.

Dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia riešeného územia, v zmysle predloženej dokumentácie: **IPP = 0,68; IZP = 0,32; KZ = 0,31**

Navrhovaná miera využitia riešeného pozemku s výmerou 1 198,00 m² neprekračuje limitné hodnoty stanovené v záväznej časti územného plánu mesta/kap. C.2.2.3. - Tab.2: *pre vnútorné mesto* (IPP max. = 1,8; IZP max. = 0,36; KZ min. = 0,20).

Navrhované riešenie zohľadňuje podstatné požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov Hlavného mesta SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy (riešenie peších komunikácií a stojísk statickej dopravy materiálom priepustným pre zrážkovú vodu; zachytávanie dažďových vôd zo strechy objektu za účelom závlahy do akumuláčnej nádrže s bezpečnostným prepacom do vsakovacích blokov; riešenie sadových úprav/okrem trávnatých plôch je navrhnutá aj vzrastlá zeleň vo forme stromov a kríkových foriem flóry, doplnené skupinami okrasných tráv, riešenie časti strechy ako extenzívnej zelenej).

Dopravné riešenie stavby je spracované v súlade s požiadavkami uplatnenými k dokumentácii investičného zámeru (Stanovisko k investičnému zámeru vydalo Hlavné mesto dňa 15.06. 2021, pod číslom MAGS OUIK 49691/21-120586).

Investičný 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 objekt Domové role“
na parcele číslo:	xxxxxxxxxx, 3296/224, xxxxxxx, 4000/69, 4000/70
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	ul. Domové role 93

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 dosahovania cieľov územného plánovania:

- stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia;

z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia:

- ku kolaudácii preukázať realizáciu **vegetačnej extenzívnej strechy** (s min. hrúbkou substrátu 5 - 25 cm, v rozsahu cca 80 m²),
- stavba bude skolaudovaná v zmysle uvedeného funkčného využitia. V prípade zmeny funkčného využitia v procese výstavby, i v prípade požiadavky na preklasifikovanie funkčného využitia objektu, príp. časti objektu, požadujeme predložiť projektovú dokumentáciu na vyjadrenie;

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- žiadame rešpektovať výhľadový zámer nevyhnutnej prestavby a dostavby v súčasnosti nekapacitných a chýbajúcich dopravných systémov v území (konkr. rekonštrukciu ul. Domové role pozostávajúcu z jej rozšírenia, dostavby obojstranných chodníkov, cyklotrasy a vedenia MHD) a územnú rezervu preň tak, ako je deklarované v predloženej projektovej dokumentácii stavby (*situácia B2 Dopravné riešenie, situácia navrh. zámeru s plánovaným rozšírením cesty,*

jún 2021, Ing. arch. Bryndza, Ing. arch. Maruškin). V súvislosti s tým je potrebné v budúcnosti očakávať stavebnú činnosť v území a polohu vjazdu do areálu považovať za dočasnú;

Odporúčame:

- V rámci podpory cyklo dopravy riešiť aj prvky súvisiace s parkovaním bicyklov (kryté parkovanie, prestrešené cyklostojany).

Upozorňujeme:

- V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie jestvujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

z hľadiska ochrany životného prostredia:

- vykonávať investičnú činnosť v súlade s ustanoveniami Všeobecne záväzného nariadenia č. 5/2018 o starostlivosti o verejnú zeleň na území hlavného mesta SR 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 majetkovo-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.

z hľadiska tvorby zelene/adaptácie na zmenu klímy:

- pri krajinárskom návrhu prírodných vegetačných plôch je dôležité, aby neboli monofunkčné a monokultúrne s obmedzením len na estetickú funkciu. Riešenie by malo podporiť multifunkčnosť a biodiverzitu v území.

Ďalšie požiadavky na adaptačné opatrenia vyplývajúce zo strategických dokumentov Hlavného mesta SR Bratislavy v súvislosti so zmenou klímy:

- z hľadiska zamedzovania prílišného prehrievania stavieb odporúčame voľbu svetlých materiálov a farieb na fasáde objektu;
- z dôvodu prirodzeného ochladzovania fasád odporúčame realizovať tieto alebo ich časti ako vegetačné fasády.

UPOZORNENIE:

Toto záväzné stanovisko k investičnej činnosti nenahrádza stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky 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 Slovenskej republiky 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 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.

Projektovú dokumentáciu sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy: potvrdené výkresy: E Koordinačná situácia/M 1:250, 6xA4; č.04 Pôdorys strechy /M 1:100, 2xA4; č.06 Pohľad J, Z/M 1:100, 2xA4

Co: MČ Bratislava-Ružinov, Stavebný úrad + potvrdené výkresy: E Koordinačná situácia /M 1:250, 6xA4; č.04 Pôdorys strechy/M 1:100, 2xA4; č.06 Pohľad J, Z/M 1:100, 2xA4
Magistrát – ODI, HA, OUIC/archív