

Dispozícia objektu: Na 1.NP sú navrhnuté prevádzkové priestory pre účely firmy investora (dispozične samostatná časť s vlastnými vstupmi pre prevádzku a administratívu, s celkovou úžitkovou plochou/„ÚP“: 334,42 m²). Na 2.NP (ÚP: 420,66 m²) sa nachádzajú 3 služobné byty (ÚP: 58,65 m²/byt A + 49,90 m²/byt B + 49,90 m²/byt C), prenajímateľné kancelárske priestory (ÚP: 63,84 m²/01 + 78,19 m²/02 + 58,88 m²/03) a spoločné priestory s ÚP: 61,32 m².

Riešenie dopravného vybavenia: Pre účely statickej dopravy sa na pozemku stavby umiestňuje 16 stojísk, dopravne prístupných zo Strojníckej ul. a z účelovej komunikácie pod telesom diaľnice D1 (doložené súhlasné stanovisko NDS, a.s.). Na pozemku sa umiestňujú aj stojany pre bicykle.

Plôšné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- výmera záujmového územia:	1 466,00 m²
- zastavaná plocha celkom:	455,25 m² (z toho: vlastná stavba 418,30 m ² , konzola 2.NP 36,95 m ²)
- podlažná plocha:	873,55 m²
- spevnené plochy:	714,68 m² (z toho: zatravnovacia dlažba 72,00 m ² , zámková dlažba 642,68 m ²)
- plochy zelene:	296,07 m²
- úžitková plocha celkom:	755,08 m²
- obostavaný priestor:	3 050,00 m³
- počet bytov:	1
- počet podlaží PP/NP:	0/2
- počet parkovacích miest:	16

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 (ďalej len „územný plán“):

Funkčné využitie územia: Pre územie, ktorého súčasťou je záujmový pozemok parc. č. 1594/1 v k.ú. Ružinov, stanovuje územný plán mesta 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.

- **OBYTNÉ ÚZEMIA: málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 (len východný cíp záujmového územia/cca 49 m², do ktorého zasahuje min. časť stavby a zeleň)**

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží 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 požiarnu ochranu a civilnú obranu.

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Intenzita využitia územia: Záujmový pozemok parc. č. 1594/1, je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

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 výrobných a nevýrobných služieb, číslo funkcie 502
- málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102 (len 3,3 % záujmového územia)

• **pre vnútorné mesto – mestské časti: Ružinov, ...**

Kód regul.	IPP max.	Číslo funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
E	1,1	502	zmiešané územia obchodu, výrobných a nevýrobných služieb	zástavba areálového charakteru, komplexy	0,40	0,15
D	0,9	102	málopodlažná bytová zástavba	intenzívna zástavba RD: pozemky 180-240 m ²	0,45	0,20
				radové RD: pozemky 300-450 m ²	0,32	0,30
				bytové domy	0,30	0,25

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 vymedz. územia.

Záujmový pozemok je súčasťou územia, pre ktoré t.č. nie je spracovaná platná územnoplánovacia dokumentácia na podrobnejšej úrovni – územný plán zóny, ktorý by spodrobňoval reguláciu zástavby.

➤ Na základe výsledkov posúdenia vo vzťahu k územnému plánu uvádzame:

• **z hľadiska funkčného využitia:**

- „byty v objektoch určených pre inú funkciu, zariadenia obč. vybavenosti viažuce sa na funkciu, ...“/kap. C.2.502, je v území prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu (na 2.NP sa umiestňujú 3 byty - cca ½ výmery podlažnej plochy podlažia, a 3 prenajímateľné priestory/každý s 1 samostatnou kanceláriou, s 1 kanceláriou s kuchynským a jedálenským kútom, kúpeľňou, wc; všetky 3 priestory s cca identickou dispozíciou sused. bytov);
- „zariadenia drobných prevádzok služieb“/kap. C.2.102, je v území prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu

- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (vo FP č. 502):

	plošné bilancie	intenzita využitia - záujmové územie	intenzita využitia - regulatívy určené ÚPN
- výmera záujmového územia:	1 466,00 m² (minus 49 m ² /FP č. 102=1 417 m ²)*		
- zastavaná plocha:	455,25 m²	IZP = 0,31	IZP max. = 0,40
- podlažná plocha (NP):	873,55 m²	IPP = 0,6	IPP max. = 1,1
- započítateľná zeleň:	296,07 m²	KZ = 0,2	KZ min. = 0,15
- spevnené plochy:	714,68 m²		

*Upozornenie: Plošné bilancie a dosahované hodnoty ukazovateľov intenzity využitia záujmového územia je v zmysle metodiky územného plánu potrebné prepočítať v súvislosti s členením stavebného pozemku na dve funkčné plochy FP č. 502 a FP č. 102.

Uvažovaný zámer výstavby polyfunkčného objektu určeného na podnikateľské a obytné využitie, **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:	„Polyfunkčný objekt“
na pozemku reg. „C“ KN parc. č.:	1594/1
v katastrálnom území:	Ružinov, Bratislava II
miesto stavby:	Strojnícka ul.

Odôvodnenie:

Navrhovaná stavba **nesplňa reguláciu funkčného využitia územia** stanovenú v záväznej časti platnej územnoplánovacej dokumentácie – v Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov/kap. C.2.502, cit.: „byty v objektoch určených pre inú funkciu“ je **v území prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu.**

V Územnom pláne hlavného mesta SR Bratislavy rok 2007, v znení zmien a doplnkov, je v záväznej časti C./str. 35, uvedená kapitola „2.2.4. Regulácia funkčného využitia plôch“, ktorá okrem iného obsahuje aj nasledovnú reguláciu, cit.:

„Regulácia funkčného využitia plôch je záväzná pre rozvojové aj stabilizované územia. Podľa tabuľkovej časti Regulácia funkčného využitia plôch, označenej aj príslušným kódom začlenením vo funkčnej štruktúre mesta podľa legendy grafickej časti územného plánu, je potrebné rešpektovať navrhované prípustné, obmedzujúce a vylučujúce funkcie v rámci ťažiskových funkčných plôch ako: prevládajúce, prípustné, prípustné v obmedzenom rozsahu, neprípustné.

- **Funkcie prevládajúce:** základné funkcie územia, ktoré svojím počtom, rozsahom, objemom v území prevažujú, určujú jeho charakteristiky a základné väzby, ci 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 neprípustné:** funkcie, ktoré sú v rozpore s prevládajúcou funkciou; zariadenia, ktoré svojím počtom, rozsahom, účelom, či polohou odporujú vlastnostiam konkrétneho územia na základe urbanistických kritérií. “.

V citovanej kapitole uvedená regulácia vysvetľuje a reguluje posudzovanie funkcií prípustných v obmedzenom rozsahu.

Funkcia bývania je umiestnená v navrhovanom objekte nevýrobných služieb formou troch bytov situovaných na cca polovičnej výmere podlažnej plochy 2.NP (45 %).

V kontexte s vyššie citovanou interpretáciou funkcií prípustných v obmedzenom rozsahu konštatujeme, že **navrhovaný podiel funkcie bývania = cca 25 %** z celkovej výmery podlažných plôch riešeného pozemku, ktorý je súčasťou územia so stanoveným funkčným využitím *zmiešané územia obchodu a služieb výrobných a nevýrobných, číslo funkcie 502*, **nie je možné** hodnotiť ako akceptovateľný.

Poznámka: Dispozičné riešenie časti 2.NP s názvom „prenajímateľné priestory 01, 02 a 03“ je takmer identické s dispozičným riešením bytov „A“, „B“ a „C“ v druhej časti 2.NP.

Pre úplnosť informácií uvádzame, že *byty v objektoch určených pre inú funkciu* predstavujú **služobné byty**, pre ktoré platí zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov. V zmysle § 1 ods. 2 tohto zákona služobným bytom je, *cit.:*

- a) *„byť postavený v prevádzkovej, verejnej alebo verejnoprospešnej stavbe a trvale určený na bývanie zamestnanca povereného strážením, údržbou, obsluhou alebo inou obdobnou činnosťou prevádzkového charakteru, bez ktorej nie je prevádzka možná, najmä byt, ktorý je súčasťou školy alebo školského zariadenia, zdravotníckeho zariadenia, zariadenia sociálnej starostlivosti, hájovne, stavby slúžiacej vodnému hospodárstvu alebo železničnej doprave,*
- b) *byť v obytnom dome trvale určený na bývanie zamestnanca, ktorý je vlastníkom alebo správcom 1) tohto domu, poverený údržbou domu alebo výkonom niektorých služieb pre nájomcov bytov v dome (domovnícky byt),*
- c) *byť stavebne súvisiaci s nebytovými priestormi určenými na výkon obchodnej, výrobnnej alebo inej podnikateľskej alebo prevádzkovej činnosti a trvale určený na bývanie osoby, ktorá vykonáva v týchto nebytových priestoroch uvedenú činnosť,*
- d) *byť trvale určený na bývanie zahraničného lektora, ktorý sa podieľa na výchove a vzdelávaní žiakov alebo študentov v školách alebo zariadeniach, alebo zahraničného stážistu,*
- e) *byť získaný vojenskou správou zo štátnej bytovej výstavby podľa doterajších predpisov, ak jeho nájomcom ku dňu účinnosti tohto zákona je vojak z povolania (vojenský byt),*
- f) *byť získaný MV SR, FMV alebo Zborom väzenskej a justičnej stráže SR zo štátnej bytovej výstavby podľa doterajších predpisov, ak jeho nájomcom ku dňu účinnosti tohto zákona je policajt PZ SR, FPZ alebo Zboru hradnej polície alebo príslušník Zboru väzenskej a justičnej stráže SR.“*

Podľa § 1 ods. 3 citovaného zákona služobným bytom je aj byt vo vlastníctve štátu trvalo určený na bývanie, *cit.:*

- a) *„profesionálnych vojakov ozbrojených síl,*
- b) *príslušníkov ozbrojených bezpečnostných zborov a príslušníkov ozbrojených zborov, príslušníkov Slovenskej informačnej služby a príslušníkov Národného bezpečnostného úradu,*
- c) *zamestnancov štátnych rozpočtových organizácií a štátnych príspevkových organizácií a zamestnancov Armády SR,*
- d) *sudcov a prokurátorov“.*

Upozornenie:

- grafická časť predloženej projektovej dokumentácie neobsahuje výkresy rezov navrhovanej stavby a výkres rozvinutého uličného pohľadu, príp. vizualizácie stavby (*požadovaný obsah PD je zverejnený na adrese: <https://bratislava.sk/sk/chcem-stavat>*)

Pre Vašu informovanosť uvádzame posúdenie investičného zámeru odbornými oddeleniami magistrátu:

1. z hľadiska záujmov sledovaných Oddelením dopravného inžinierstva:

cit.: „Hodnotíme: Predložená dokumentácia je neúplná. Absentuje výpočet nárokov statickej dopravy vykonaný v zmysle aktuálne platnej STN 73 6110/ Z2. Pre preukázanie dostatočného objemu navrhovaného počtu stojísk je potrebné doložiť výpočet. Vo výpočte musia byť zohľadnené všetky navrhované funkcie objektu“.

2. z hľadiska ochrany podzemných a povrchových vôd:

cit.: „Predložená dokumentácia pre územné rozhodnutie/„DÚR“ rieši odkanalizovanie areálu stavby delenou kanalizáciou.

Z hľadiska ochrany podzemných a povrchových vôd je potrebné DÚR doplniť o nasledovné:

- opraviť grafickú úpravu textu do čitateľnej formy v kapitolách Zdravotechnika a Vodné hospodárstvo (text je zle čitateľný s pospájanými slovami do jedného celku, vid' str. 9, cit.: „*Odvodneniestrechy: je navrhnuté odvodňovacími chrličmi cez kotle a zvodovérúry, na terén*);
- vo výkresovej časti dokumentácie chýba návrh odvodnenia spevnenej pojazdnej plochy pozdĺž polyfunkčného objektu; v koordinačnej situácii chýba návrh dažďovej kanalizácie odvádzajúcej zrážkové vody zo strechy objektu do zakreslenej dažďovej záhrady;
- v textovej časti chýba hydrotechnický výpočet potrebného objemu dažďovej nádrže, ORL a vsakovacieho zariadenia zo spevnených plôch parkovísk a príjazdovej komunikácie.

S odvedením dažďových vôd zo strechy objektu voľne na terén **nesúhlasíme**.

Upozorňujeme, že SHMÚ v termíne 08/2021 aktualizoval návrhové intenzity dažďa pre Bratislavu, ktoré sa zvýšili.

Pri výpočtoch potrebného objemu retenčných prvkov z návrhovej zrážky v území je potrebné použiť aktualizovanú 20-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p=0,05$, trvajúcu 15 min., s intenzitou $i=244 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$ a súčiniteľ odtoku zo striech, spevnených plôch a komunikácii $k=1$ (podľa SHMÚ 2021), aby nebol podhodnotený potrebný zachytý objem pre privalovú zrážku (pre lokality Ružinov, Nové Mesto, Nivy, Trnávka, Staré Mesto, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, ak je v území štrkové podložie. V prípade komplikovaného podložia navrhnúť retenčné objemy na 50-ročnú návrhovú privalovú zrážku $p=0,02$, trvajúcu 120 min., s intenzitou $i=80,6 \text{ l.s}^{-1}.\text{ha}^{-1}$).

Dôvodom uvedených sprísnených požiadaviek sú prebiehajúce klimatické zmeny, ktoré so sebou prinášajú striedanie dlhých období sucha s privalovými dažďami, ktoré sa vyznačujú svojou extrémnosťou a početnosťou a nebezpečenstvom vzniku lokálnych záplav.

Požiadavka je koordinovaná s Okresným úradom Bratislava, SVP, š.p., BVS, a.s. a SHMÚ.“

3. z hľadiska urbanisticko-architektonického riešenia, tvorby verejného priestoru a adaptácie na zmenu klímy:

- v lokalite nie je pripravená adekvátna dopravná infraštruktúra – komunikácia, chodníky pre peších. V prípade vybudovania chodníka musí ostať jeho niveleta vjazdom neprerušená (bezpečný a bezbariérový pohyb chodcov), nájazd cez nábehový obrubník;
- ako súčasť parteru doriešiť odpadové hospodárstvo, zber musí byť dobre prístupný z verejnej komunikácie, upozorňujem na priestorové nároky kontajnerových stanovišť resp. osadenie iných foriem zberných nádob (napr. polopodzemných kontajnerov v exteriéri, vid' Manuál pre stavbu a rekonštrukciu kontajnerového stanovišťa vo verejnom priestore HMSR Bratislava 2020);
- spevnené parkovacie plochy na pozemku žiadame riešiť typom „**zeleného parkoviska**“, t.j. napr. vegetačnou dlažbou, kombináciou pevného podkladu s vegetačnou dlažbou, a parkovacie miesta prestriedať výsadbou stromov a zelene;

- 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 v súvislosti so zmenou klímy:
 - všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu umožňujúce prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
 - všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu prestriedať stromami;
 - z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (min. extenzívne);
 - zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov (dažďové záhrady, suché poldre a pod.), odporúčame následné hospodárenie so zrážkovými vodami polievanie, využitie tzv. šedej vody a pod.;
 - 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:

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
Magistrát – ODI, HA, RTI, OUIK/archív