



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

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
MAGS OUIIC      Ing. arch. Labanc / 213      27. 11. 2020  
52896/19-425252

Vec

## Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	<b>J.R.B, s.r.o., Votrubova 28, 821 09 Bratislava</b>
stavba:	<b>Administratívny objekt Votrubova</b>
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:	<b>územné konanie</b>
druh podanej dokumentácie:	<b>dokumentácia pre územné rozhodnutie</b>
spracovateľ dokumentácie:	<b>SIEBERT + TALAŠ, spol. s r.o., Prievozska 4D, 821 09 Bratislava</b> <b>Ing. arch. Matej Siebert, PhD.</b> (číslo autorizačného osvedčenia: 0688 AA)
dátum spracovania dokumentácie:	07. 2019, aktualizácia: 06. 02. 2020, 23. 09. 2020 a <b>13. 11. 2020</b>

**Predložená dokumentácia rieši:** výstavbu administratívnej budovy s 1 podzemným podlažím, 5 nadzemnými podlažiami a ustupujúcim (technickým) podlažím. Na 1. p.p. je navrhovaná hromadná garáž a technické priestory. Na 1. n.p. sa nachádzajú vstupné priestory, administratívne priestory so zázemím, obchodná prevádzka a reštaurácia. Na 2. až 5. n.p. sú riešené administratívne priestory so zázemím. Na ustupujúcom podlaží sú technické priestory. Zastrešenie je riešené formou plochých striech. Navrhovaná stavba so susednou navrhovanou stavbou s názvom Polyfunkčný areál Votrubova vytvára jeden komplex stavieb, projekčne sú riešené súčasne, avšak spomenutá susedná stavba je riešená v samostatnej dokumentácii a nie je predmetom tohto záväzného stanoviska.

Súčasťou dokumentácie je aj stavebný objekt SO.70 Úprava komunikácie Votrubova, ktorého obsahom riešenia sú chodníky, vjazdy, výjazdy (na/z spevnené plochy a do/z podzemnej garáže), spevnené parkovacie plochy v areáli, dopravné značenie na komunikácii Votrubova v rozsahu stavby a iné. Vjazd/výjazd do/z podzemnej parkovacej garáže a na povrchové parkovacie plochy je

navrhnutý z Votrubovej ulice s miernym posunom o cca 10 cm oproti existujúcemu vjazdu do autoumývarne v smere k Prístavnej ulici. V úseku od Prístavnej ulice po vjazd/výjazd zostane organizácia dopravy na Votrubovej ulici obojsmerná, ďalej v celom úseku zostáva zachovaná jednosmerná premávka (od Mlynských nív smerom k Prístavnej). Vjazd/výjazd bude riešený cez sklopený obrubník chodníkového telesa, ktoré bude v jednej nivelete. Vypočítané nároky na zabezpečenie statickej dopravy v počte 141 odstavných a parkovacích stojísk sú riešené v celkovom počte 151 stojísk, a to v podzemnej garáži s kapacitou 131 stojísk a na teréne v počte 20 stojísk.

Celková plocha riešeného územia je 5040 m<sup>2</sup>, plocha časti riešeného územia vo funkčnej ploche občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, je 4824 m<sup>2</sup>, zastavaná plocha je 2559 m<sup>2</sup>, plocha zelene na prírodnom teréne je 456 m<sup>2</sup>, celková podlažná plocha je 12110 m<sup>2</sup>.

**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. xxxxxxxxxxxxxxxx, 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.

**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.

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. 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).

Navrhovaná stavba predstavuje zariadenie administratívy so vstavanými prevádzkami zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu, tieto sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy.

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. neúmerne 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:	<b>Administratívny objekt Votrubova</b>
na parcele číslo:	<b>xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx</b>
v katastrálnom území:	<b>Nivy</b>
miesto stavby:	<b>Votrubova ulica</b>

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 riešenia dopravného vybavenia:**

- Navrhnuté dopravné pripojenie objektu z komunikácie Votrubova akceptujeme, t.j. krátky úsek Votrubovej môže zostať obojsmerný ako v súčasnosti. V prípade vzniku kolíznych situácií dôjde k prehodnoteniu dopravného pripojenia a umožnených dopravných pohybov.
- Ako súčasť stavebného objektu SO.70 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 dokumentácie (dokumentácie pre stavebné povolenie) 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 2. NP, Pohľad východný, Priečny rez administratívnym objektom*
- dokumentácia (neaktuálna – 6 ks)

Co:

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