



Palinka s.r.o.
Komárnická 46
821 02 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS POD Ing. arch. Labanc / 213 15. 01. 2020
41186/21-7641

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Palinka s.r.o., Komárnická 46, 821 02 Bratislava
stavba:	Polyfunkčný objekt Mierová
žiadosť zo dňa:	29. 10. 2020; doplnená dňa: 30. 11. 2020
typ konania podľa stavebného zákona:	územné konanie
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	PMArchitekti, s.r.o., Trenčianska 56/G, 821 09 Bratislava Zodpovedný projektant: Ing. arch. Peter Moravčík (číslo autorizačného osvedčenia: 0233 AA)
dátum spracovania dokumentácie:	10. 2020

Predložená dokumentácia rieši: výstavbu bytového domu v území medzi budovou (bývalým sídlom) MH SR a budovou Miestneho úradu mestskej časti Bratislava – Ružinov. Navrhovaná stavba má 3 podzemné podlažia a 12 nadzemných podlaží. Suterénna podnož má väčšiu zastavanú plochu ako nadzemná časť budovy. Na 3. p.p. sa nachádzajú pivnice pre navrhované byty a technické priestory, na 2. p.p. a 1. p.p. je navrhnutá hromadná podzemná garáž technické priestory a priestor na odkladanie bicyklov. Na 1. n.p. sú riešené vstupné priestory, 2 priestory pre maloobchod alebo služby, kaviareň, vstupné priestory do prevádzky škôlky, nádvorie s detským ihriskom približne na úrovni terénu nad podzemnými podlažiami, vjazd/výjazd do/z podzemnej garáže a miestnosť pre kontajnery na odpad. Na 2. n.p. je navrhnutá prevádzka škôlky, na ktorú nadväzuje terasa na streche nad kaviarňou a časťou nádvorí. Táto terasa je vyhradená pre potreby škôlky. Ďalej sú na tomto podlaží plánované 2 samostatné súbory administratívnych priestorov so zázemím. Od 3. n.p. až po 12. n.p. vrátane sú riešené byty. Celkovo je navrhnutých 50 bytov (18 dvojizbových, 21 trojizbových a 11 štvorizbových). Zastrešenie je riešené formou plochých striech.

Dopravný prístup je navrhnutý z Mierovej ul. cez jestvujúci vjazd režimom pravo-právneho pripojenia. Statická doprava sa zabezpečuje v počte 99 parkovacích stojísk (83 v podzemnej parkovacej garáži a 16 verejne prístupných na teréne – pozemku stavby).

V rámci stavby sa riešia areálové chodníky s ich prepojením na jestvujúce pešie ťahy a zastávky MHD. V rámci stavby sa riešia aj stojany na bicykle pre návštevníkov (na teréne) a pre obyvateľov/nájomcov (uzamykateľné a monitorované priestory v interiéri na 1. p.p.).

Celková plocha riešeného územia je 2 543 m², zastavaná plocha je 888 m², spevnené plochy 657 m², celková plocha zelene 580 m² (plocha zelene na prírodnom teréne 466 m², plocha zelene na strechách 1. p.p. s hrúbkou substrátu nad 2,0 m je 101 m², plocha zelene na strechách 1. p.p. s hrúbkou substrátu nad 0,5 m je 76 m²), celková podlažná plocha je 7 179 m². Podlažná plocha funkcie bývania je 6 177 m², podlažná plocha funkcie občianskej vybavenosti je 1 002 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:

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.

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.

Intenzita využitia územia:

Parcely 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. 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 územia 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).

Navrhované prevádzky občianskej vybavenosti predstavujú integrované (do bytového domu) zariadenia občianskej vybavenosti, tieto sú zaradené medzi **prípustné spôsoby využitia** danej funkčnej plochy.

Navrhovaná kaviareň, škôlka a priestory pre maloobchod resp. služby predstavujú zariadenie verejného stravovania, zariadenie školstva a zariadenia obchodu a služieb, tieto sú zaradené medzi **prevládajúce spôsoby využitia** danej funkčnej plochy.

Podiel funkcie bývania z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby dotknutej funkčnej plochy dosahuje hodnotu 22%. Riešené plochy funkcie bývania predstavujú bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, takéto bývanie je zaradené medzi **spôsoby využitia** danej funkčnej plochy **prípustné v obmedzenom rozsahu**.

Prírastok zastavanej plochy a podlažnej plochy v kontexte celej dotknutej funkčnej plochy je akceptovateľný, nakoľko **posudzovaná stavba svojím hmotovo-priestorovým riešením nenaruša charakteristický obraz a proporcie okolitej zástavby**.

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 objekt Mierová
na parcele číslo:	XX XX
v katastrálnom území:	Ružinov
miesto stavby:	Mierová ulica – Gagarinova ulica

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:

- V línii pozdĺž Gagarinovej ulice žiadame doplniť stromovú alej tak, aby tvorila súvislú výsadbu v celej časti pozemku, a zároveň vizuálne prekryla novovytvorene parkovacie miesta na teréne.

z hľadiska riešenia dopravného vybavenia:

- V ďalšom stupni projektovej dokumentácie (dokumentácia pre stavebné povolenie) žiadame doložiť návrh úprav vodorovného a zvislého dopravného značenia na vjazde a výjazde, vrátane Mierovej ulice, ktorým bude potvrdené/rešpektované navrhované výlučne pravo-pravé dopravné pripojenie polyfunkčného objektu. Súčasne v mieste dopravného pripojenia žiadame zachovať kontinualitu chodníka, tzn. riešiť jeho vedenie v jednej nivelete a túto úpravu zahrnúť do SO3-Komunikácie, spevnené plochy a parkoviská.
- Z dôvodu očakávaného nárastu peších po realizácii stavby, za účelom zabezpečenia ich komfortnejšieho pohybu aj v priestore priľahlej zastávky MHD v smere do centra (MiU Ružinov) minimalizovaním pevných prekážok, žiadame rozšíriť chodník v priestore zastávky, minimálne v mieste osadenia prístreška tak, aby v prípade osadenia prístreška na hranu chodníka bola priechodná šírka medzi nástupnou hranou a bočnou stenou prístreška min. 3 m. V prípade vedenia chodníka poza prístrešok v šírke min 2 m je možné osadiť prístrešok od nástupnej hrany podľa normy STN 73 6425. Súčasne je potrebné prístrešok osadiť vo vzdialenosti 4 m od označníka (vzdialenosť medzi označníkom a prvou bočnou stenou prístreška). Je potrebné počítať s osadením plnohodnotného prístreška pre cestujúcich s dostatočnými bočnými stenami pre zabezpečenie dostatočnej ochrany cestujúcich pred poveternostnými podmienkami. Návrh osadenia prístrešku žiadame doložiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie. Zrealizovaním nového osadenia podmieňujeme skolaudovanie polyfunkčného objektu.
- Žiadame zabezpečiť v plnom rozsahu 21 krátkodobých stojísk vyplývajúcich z príslušnej normy. Zabezpečenie 16 stojísk na teréne len pre návštevníkov občianskej vybavenosti je nepostačujúce, je potrebné pokryť aj krátkodobé nároky návštevníkov bytov. Vyhradenie krátkodobých stojísk v normovom počte žiadame preukázať v ďalšom stupni projektovej dokumentácie. V prípade ich vyhradenia v podzemnej garáži oznamujeme, že aj tieto musia ostať verejne prístupné.
- Kapacity zamestnancov a návštevníkov občianskej vybavenosti, ktoré boli východiskovými údajmi pre výpočet nárokov statickej dopravy pre túto funkciu, budú dodržané aj po uvedení stavby polyfunkčného objektu do užívania (predpokladá sa 12 zamestnancov v kancelárskych priestoroch, ich návštevníci zo 145m² plochy, 2 zamestnanci a 30 návštevníkov v kaviarni, 4 zamestnanci obchodných prevádzok a ich návštevníci zo 100m² plochy a 3 zamestnanci a 12 rodičov privádzajúcich deti do škôlky s dobou pobytu 1 hod.). Dôvodom je neprípustnosť prehlbovania deficitu parkovacích miest v území ako aj prípadného využívania verejných priestorov na odstavovanie a parkovanie vozidiel v dôsledku zabezpečenia nedostatočného počtu stojísk.

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:**Požiadavky 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.

Zámer žiadame navrhovať a realizovať v súlade so *Stratégiou adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hl. m. SR Bratislavy*, ktorá bola schválená Mestským zastupiteľstvom uznesením č.1659/2014 zo dňa 24.9.2014.

Požiadavky vyplývajúce zo strategických dokumentov HM SR Bratislavy v súlade s *Akčným plánom adaptácie na nepriaznivé dôsledky zmeny klímy na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy* na roky 2017-2020 - *Adaptačné opatrenia súvisiace so zmenou klímy*:

- z dôvodu zadržiavania zrážkovej vody a tvorby priaznivej mikroklimy mestského prostredia žiadame realizovať ploché strechy ako vegetačné (ploché strechy ako extenzívne);
- všetky aj spevnené povrchy na pozemku realizovať ako povrchy priepustné pre zrážkovú vodu – prirodzené zadržiavanie zrážkovej vody v území;
- všetky parkovacie miesta na teréne riešiť povrchom priepustným pre zrážkovú vodu a kvôli zatieneniu striedať stromami;
- zrážkovú vodu zo striech a zo spevnených plôch na pozemku odvádzať do retenčných nádrží resp. prirodzených vsakov, 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, prípadne ich časti ako vegetačné fasády.

UPOZORNENIE:

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

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 sme si ponechali.

S pozdravom

Ing. arch. Matúš Vallo v.r.
primátor

Prílohy:

- potvrdené kópie výkresov: koordinačná situácia, pôdorys 1. n.p., pôdorys 4. n.p., pohľad východný

Co:

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