



SURFACE s.r.o.
Vajnorská 98/H
831 04 Bratislava

Váš list č./zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
30.11. 2020 MAGS OUIK 41942/21-479609 Ing. arch. Brezníková/218 19.04. 2021

Vec

Závazné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy k investičnej činnosti

investor:	Atrez s.r.o., Miletičova 5B, 821 08 Bratislava
investičný zámer:	„Rekonštrukcia a dostavba Polyfunkčného objektu Rezedova“, k.ú. Ružinov, Bratislava II - KN-C: parc. č. xxxxxxxxxxxx – parcely vo vlastníctve investora - KN-C: parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx KN-E: parc. č. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – parcely dotknuté výstavbou
žiadosť zo dňa:	30.11. 2020
typ konania podľa stavebného zákona:	konanie o zmene dokončenej stavby
druh podanej dokumentácie:	dokumentácia pre územné rozhodnutie
spracovateľ dokumentácie:	- GP: Superatelier s.r.o., Mýtna 11, Bratislava - zodp. projektant: Ing. arch. Peter Janeček, autorizovaný architekt SKA/reg. č. 1966AA
dátum spracovania dokumentácie:	11/2020

Predložená dokumentácia rieši rekonštrukciu jestvujúceho 2-podlažného polyfunkčného objektu na pozemku ohraničenom ulicami Nevädzova a Rezedova v k.ú. Ružinov/časť Trávniky, v rámci ktorej je navrhovaná **nadstavba troch podlaží**. Územie určené na rekonštrukciu a dostavbu je v súčasnosti využívané. V rámci zámeru je navrhnutá funkcia občianskej vybavenosti, administratívy a bývania /22 b.j., s prislúchajúcim technickým vybavením objektu, povrchovými parkovacími miestami vrátane prislúchajúcich komunikácií, spevnených a zelených plôch. Pôvodný polyfunkčný objekt s poliklinikou je samostatne stojaca, 2-podlažná budova pravidelného ortogonálneho tvaru, s átriom a exteriérovou pavlačou. Časť stavby je navrhnutá na asanáciu, časť na rekonštrukciu. Na 1. a 2.NP sú umiestnené prevádzky OV, tretie podlažie sú administratívne priestory/1 120 m², a na 4. a 5.NP sú byty s terasami. Hlavné vstupy sú situované z Nevädzovej ul.. Objekt má pôdorysné rozmery 43 x 37 m, výmera úžitkovej plochy objektu je 4 759 m².

Riešenie dopravného vybavenia stavby: Statická doprava: navrhuje sa vytvorenie 58 nových stojísk na teréne (16 v priamej nadväznosti na objekt, 42 reorganizáciou parkovacích miest na existujúcom parkovisku v kontaktnom území). Dopravný prístup k stojiskám a objektu je riešený z priľahlých komunikácií – Rezedovej a Nevádzovej ul..

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

a) *riešené územie/„RÚ“:*

	súčasný stav/m ²	navrhovaný stav/m ²
celková výmera RÚ	9 373,00	9 373,00
časť RÚ vo vlastníctve investora	1 721,00	1 721,00
zastavaná plocha*	1 503,0... IZP=0,87	1 559,00... IZP = 0,91
celková nadzemná podlažná plocha*	2 565,00... IPP = 1,49 (z toho plocha bývania: 0)	6 647,00... IPP = 3,86 (z toho plocha bývania: <i>nevedená</i>)
plocha zelene na rastlom teréne*	50,00... KZ = 0,03	100,00... KZ = 0,06
plocha spevnených plôch*	<i>nevedená</i>	59,00

**plocha počítaná len z územia vo vlastníctve investora*

b) *územie dotknutej funkčnej plochy č. 202/„FP“:*

	súčasný stav/m ²	navrhovaný stav/m ²
celková výmera FP	9 974,00	9 974,00
zastavaná plocha	2 382,00... IZP = 0,24	2 438,00... IZP = 0,24
celková nadzemná podlažná plocha	4 074,00... IPP = 0,41 (z toho plocha bývania: <i>nevedená</i>)	8 156,00... IPP = 0,82 (z toho plocha bývania: 1 970,00 = 24,2 %)
plocha zelene	3 829,00... KZ = 0,38	4 171,00... KZ = 0,39

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

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

• **Funkčné využitie územia:**

Pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky v k.ú. Ružinov, územný plán stanovuje funkčné využitie územia:

- **ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI: občianska vybavenosť lokálneho významu**, číslo funkcie **202** (*severná časť riešeného územia vo vlastníctve investora: polyfunkčný objekt*):

Charakteristika podmienok funkčného využitia plôch: Územia občianskej vybavenosti slúžiace pre umiestňovanie stavieb a zariadení lokálneho významu, predovšetkým pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území. 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 školstva, zariadenia kultúry, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia cirkví, zariadenia verejného stravovania, služieb a obchodu.

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, integrované zariadenia občianskej vybavenosti, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb bez rušivých vplyvov na okolie, zeleň líniovú a plošnú, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti slúžiace obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, ubytovacie zariadenia CR, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, 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, bývanie v rodinných domoch, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, autokempingy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

- **námestia a ostatné komunikačné plochy - biela plocha**, t.j. verejne prístupné nezastavané plochy v meste ohraničené inými funkčnými plochami (*južná časť riešeného územia: komunikácia a parkovisko Rezedova*)

Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia. výtvarné umelecké diela.

- **Intenzita využitia územia:**

Riešený pozemok je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Územný plán v stabilizovanom území predpokladá stavebné zásahy formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa charakter stabilizovaného územia zásadne nemení.

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 zložitost', 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:

- **vo vnútornom meste** pri dotváraní území **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.

pre bytovú zástavbu po súčasnosť, či sú kapacity parkoviska, ktoré (máme za to, že) bolo pre tieto účely vybudované, postačujúce.

2. Cyklistická doprava:

V koridore Nevädzovej ul. je vedená významná cyklistická trasa - spojka S460, ktorá je v súčasnosti vyznačená ako cyklopiktokoridor. Šírka Nevädzovej ul. však umožňuje použiť ochranné pruhy pre cyklistov, čo predstavuje výrazné zvýšenie ich bezpečnosti a upokojenie komunikácie. Podmienkou novej zástavby preto je úprava/zmena súčasného značenia cyklotrasy na ochranné pruhy pre cyklistov. Ich projekčné riešenie je potrebné spracovať v úseku od Tomášikovej ul. po ZŠ Nevädzová a pruhy zahrnúť do objektivej skladby navrhovanej stavby. Upozorňujeme však, že požadované riešenie cyklotrasy si vyžaduje prepracovanie riešenia 17 kolmých stojísk navrhovaných pri Nevädzovej ul..

Súčasne je v rámci navrhovanej stavby potrebné riešiť prvky cyklodopravy súvisiace s parkovaním bicyklov pre návštevníkov a zamestnancov (kryté parkovanie, prestrešené cyklostojany), v počte vyplývajúcom z technického predpisu. Taktiež vyžadujeme vymedzenie plochy pre parkovanie bezstojanových zdieľaných služieb mobility (kolobežky BOLT, Rekolo...).

Riešenie cyklistickej dopravy je možné konzultovať v štádiu rozpracovanosti.

3. Pešia doprava:

Žiadame zachovať/zabezpečiť kontinualitu všetkých stavbou dotknutých chodníkov, tzn. zachovať ich niveletu bez prerušenia v miestach dopravných vjazdov a výjazdov.

Pre úplnosť informujeme:

Stojiská umiestňované v dopravnom priestore miestnych komunikácií sú v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov a vyhlášky 35/1984, ktorou sa cestný zákon vykonáva, ich súčasťou. V prípade prípustnej realizácie takýchto stojísk (výlučne iba krátkodobých) musia byť tieto odovzdané ako súčasť miestnych komunikácií do majetku mesta. Ich užívanie môže byť následne regulované v rámci mestskej parkovacej politiky.

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

Co: MČ Bratislava – Ružinov/OÚP a dopravy
Magistrát – ODI, OUIČ/archív